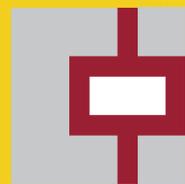


# 國 中

年 度 報 告 2009



國 | 中 | 控 | 股 | 有 | 限 | 公 | 司  
INTERCHINA HOLDINGS CO LTD

股份代號：202

# 目錄

2	主席報告書
4	管理層討論及分析
8	董事簡介
10	企業管治報告書
20	董事會報告書
25	獨立核數師報告書
27	綜合收益表
28	綜合資產負債表
30	資產負債表
31	綜合權益變動表
33	綜合現金流量表
35	綜合財務報表附註
120	五年財務摘要
121	主要物業概覽
122	公司資料

致各股東：

本人謹代表國中控股有限公司(「本公司」)董事會，欣然向各股東提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度之年報。

二零零八年金融危機席捲全球，在所有主要市場出現的信貸緊縮使很多公司陷入財政困難。儘管經營環境艱巨，本集團克服了若干困難，環保水務業務的發展更踏上一個新階段。

年內，本集團成功完成收購黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)(股份編號：600187，其股份於上海聯合交易所上市)70.2%股權，而黑龍的股份已於二零零九年四月十七日恢復買賣。為反映本集團環保水務業務的此項重大轉變，黑龍更名為黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)。於二零零九年五月二十七日，黑龍江國中市值約為人民幣2,400,000,000元。黑龍江國中目前在陝西省擁有兩個供水項目，在青海省有一個污水處理項目，總日均處理量達280,000噸。該收購為本集團提供了進一步擴展環保水務業務的機遇。另一方面，位於中國河北省昌黎市日均處理量40,000噸的污水處理項目已於二零零九年三月開始帶水試運。此外，本集團獲達拉特旗政府授權在內蒙古達拉特旗鄂爾多斯市建設及營運一個日均處理量70,000噸的污水處理項目。截至二零零九年三月三十一日，本集團共有八個環保水務項目分佈於河北省、陝西省、安徽省、青海省及內蒙古，總日均處理量達670,000噸。於完成正在興建以及規劃中的水務項目後，預期環保水務業務對本集團的貢獻將會更龐大。

本集團將透過黑龍江國中集中發展環保水務業務。為加強資本基礎及支持業務發展，黑龍江國中擬計劃向原有股東或策略投資者進行增資擴股。對於黑龍江國中進一步增加股本，本集團將繼續提供支持。

本公司於二零零八年十二月訂立一份買賣協議，以總代價人民幣330,000,000元出售其擁有於長沙物業發展項目的兩間全資附屬公司的全部權益及其所欠的股東貸款。上述出售連同來自物業投資業務的穩定現金流，可讓本集團全力發展其核心環保水務業務及物業投資業務。

展望未來，公司將致力恪守高水準的企業管治水平，以廣泛豐富的市場經驗及專業的行業知識拓展業務。憑藉獨有的競爭優勢、清晰的發展策略及優秀的管理團隊，期望於未來能與股東分享集團經年累積的豐碩成果。

## 主席報告書

最後本人謹代表董事會向業務夥伴及股東表示由衷的感謝，並對全體員工於過去一年作出的寶貴貢獻致意。

承董事會命  
主席  
林長盛

香港，二零零九年五月二十九日

## 業務回顧

### 環保水務業務

截至二零零九年三月底，本集團環保水務業務包括漢中石門供水廠（「漢中項目」）、秦皇島污水處理廠（「秦皇島項目」）、馬鞍山污水處理廠（「馬鞍山項目」）、昌黎污水處理廠（「昌黎項目」）、漢中興元供水廠（「興元項目」）、西安閻良供水廠（「閻良項目」）及青海雄越污水處理廠（「青海項目」），總日均處理量600,000噸，較去年增加280,000噸，增幅88%。

回顧年度內，本集團進一步集中資源專注發展其核心環保水務業務。年內，本集團完成收購黑龍江黑龍股份有限公司（股份編號：600187，其股份於上海聯合交易所上市）229,725,000股股份，相當於70.2%股權，並於二零零九年三月更名為黑龍江國中水務股份有限公司（「黑龍江國中」）。收購代價合共約為人民幣627,149,000元。其A股已於二零零九年四月十七日成功恢復買賣。於二零零九年五月二十七日，黑龍江國中之市值約為人民幣2,400,000,000元。黑龍江國中持有興元項目，日均處理量110,000噸、閻良項目，日均處理量120,000噸及青海項目，日均處理量42,500噸。黑龍江國中之總日均處理量達約280,000噸。

年內，環保水務業務的收入總額為81,479,000港元，較二零零八年增加14%。然而，由於收購黑龍江國中於二零零八年十二月完成，本集團只分佔黑龍江國中3個月的收入20,483,000港元，亦因此，本集團相信，黑龍江國中為本集團未來多年的業務增長及壯旺奠下強大基礎。

於二零零九年三月，本集團位於中國河北省日均處理量40,000噸的昌黎項目開始帶水試運。本集團預期昌黎項目將於來年為本集團的收入帶來貢獻。此外，本集團獲達拉特旗政府授權在內蒙古鄂爾多斯市達拉特旗建設及營運一個污水處理項目（「鄂爾多斯項目」），該項目的日均處理量將為70,000噸。該項目目前仍處於早期及籌備階段。計及在漢中項目，日均處理量100,000噸、秦皇島項目，日均處理量120,000噸及馬鞍山項目，日均處理量60,000噸，總日均處理量為280,000噸。在完成鄂爾多斯項目之建設後，本集團在中國共有八個水務項目，總日均處理量達670,000噸。

本集團計劃透過黑龍江國中為本集團的水務業務提供多一個融資平臺，進一步擴大本集團環保水務業務的發展規模。黑龍江國中擬向原有股東或策略投資者進行增資擴股。建議增資擴股的所得款項主要擬用於加強股本基礎，以及提供額外資金供本集團於日後覓得潛在水務項目時進行併購之用。

本集團預期環保水務業務將成為其主要及穩定的收入來源，來自該業務的溢利貢獻將穩步增長。

## 管理層討論及分析

### 市政、城市建設投資業務

年內，世界性金融海嘯影響不少國家的金融系統。本集團作為中型房地產發展商在銀行收緊信貸政策的情況下亦面對財務困難。繼續發展市政、城市建設投資業務所需的龐大資金將增加投資風險及減低可用於本集團其他核心業務的財務資源。因此，於二零零八年十二月，本集團建議以總代價人民幣330,000,000元出售其擁有於長沙物業發展項目的兩間全資附屬公司的全部權益及其所欠的股東貸款（「該建議出售事項」），以增強本集團的營運資金。交易詳情已載於本公司日期為二零零八年十二月十二日及二零零九年四月二十七日刊發的公佈。

於該建議出售事項完成後，本集團於市政、城市建設投資業務已沒有商業營運及業務，同時集中資源發展環保水務業務及物業投資業務作為本集團之核心業務。此部份將劃分為已終止經營業務列示於截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

### 物業投資業務

年內，物業投資業務的營業總額為18,211,000港元（二零零八年：18,107,000港元）。由於中國及香港物業市場均下滑，本集團於二零零九年三月三十一日為投資物業進行估值時錄得重估虧損136,955,000港元。

展望未來，物業市場的氣氛將繼續受到金融危機影響。物業的租金收入將難免受到影響。不過，本集團位於中國上海及北京市中心的物業將有助於本集團維持穩定的租金收入及未來盈利。本集團將不時檢討為其零售物業進行翻新工程的潛力，以提高租金收入。

### 證券及金融業務

年內，證券及金融業務收入增加21%至16,492,000港元，主要來自利息收入增加。本集團將繼續實施對保證金客戶借貸的內部控制，尤以對非指數成份股的借貸比例降低，以降低因證券市場的波動所帶來的風險。

### 前瞻

全球經濟放緩對各行各業的經營環境造成很多不明朗因素。於出售市政、城市建設投資業務後，本集團將集中發展環保水務業務及物業投資業務，作為本集團的核心業務。基於本集團在環保水務業務的競爭優勢及專業知識，加上有利於環保水務業務的政府政策，本集團相信該業務受到經濟下滑的影響會較少。二零零九年將充滿挑戰與機遇。董事對於應對及解決金融危機帶來的衝擊充滿信心。同時，本集團將把握此機會實現其既定發展策略，鞏固本集團的基礎及為股東創造最大價值。

### 財務回顧

年內，本集團持續經營業務的收入約為116,182,000港元(二零零八年：重列為103,007,000港元)，較去年增加13%。收入增加是由於黑龍江國中的收購已於二零零八年十二月完成，本集團分佔黑龍江國中3個月的收入20,483,000港元。已終止經營業務於本年及去年均沒有錄得收入。

年內，本集團持續經營業務的經營虧損為351,378,000港元(二零零八年：重列為14,015,000港元)，其增加主要由於(i)本集團的投資物業公平值變動而產生重估虧損約136,955,000港元；及(ii)出售本集團於聯營公司投資之虧損約225,146,000港元。如撇除上述虧損，本集團持續經營業務則錄得溢利10,723,000港元。

已終止經營業務的經營虧損為412,867,000港元(二零零八年：重列為26,706,000港元)，其增加主要由於(i)本集團供出售之發展中物業之公平值變動而產生重估虧損約182,770,000港元，其已分類為持作出售之資產；及(ii)本公司以代價人民幣330,000,000元出售兩間從事市政、城市建設投資業務的主要附屬公司之全部股權，而變現減值虧損約216,300,000港元。

於二零零九年三月三十一日，本集團的總資產為3,065,296,000港元(二零零八年：重列為2,833,986,000港元)，負債總額為1,190,145,000港元(二零零八年：重列為701,686,000港元)，而權益則達1,875,151,000港元(二零零八年：重列為2,132,300,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團的手頭現金及銀行存款(包括信託及獨立賬戶)合共約41,582,000港元(二零零八年：34,539,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團未償還的借貸為523,838,000港元(二零零八年：299,988,000港元)主要包括有抵押銀行及其他借貸397,031,000港元(二零零八年：252,210,000港元)及無抵押銀行及其他借貸126,807,000港元(二零零八年：47,778,000港元)，本集團未償還的借貸76%以浮息計算，餘下24%以定息計算。負債比率(總未償還借貸／總資產)為18%。未償還的借貸之到期日分佈於多於五年之期間，其中219,477,000港元須於一年內償還、233,741,000港元須於一年後但五年內償還、另70,620,000港元須於五年後償還。

本集團的主要資產、負債、收入及付款均以港幣及人民幣結算。於二零零九年三月三十一日，本集團的手頭現金及銀行存款分別有36%以港幣及64%以人民幣持有。本集團的未償還借貸中，港元借款佔29%，餘下為人民幣貸款。

### 流動資金及財務資源

於本年度，本集團的財務資源主要包括業務經營、銀行及其他借貸及發行可換股票據產生的現金流。根據現有及未來業務發展計劃(包括資本支出)融資所需的額外資金，本集團將對本集團股東利益及按最低融資成本作出財務安排。

## 管理層討論及分析

於二零零八年四月，本公司根據於二零零七年七月五日訂立之股份認購協議中的「第二批可換股票據」認購權發行了合共3,000,000,000股每股面值0.1港元、年利率3%的五年期可換股票據，全數已於年內轉換為股本。所得款項淨額主要用作一般營運資金。

### 重大出售事項

於二零零九年一月二十一日，本公司舉行股東特別大會，本公司股東於會上批准出售於聯營公司中國管業集團有限公司（「中國管業」）29.52%股權。完成出售後，本公司自二零零九年一月起於中國管業再無任何權益。

於二零零八年十二月十日，本公司與上海方華實業發展有限公司訂立買賣協議，以總代價人民幣330,000,000元出售國中（長沙）體育新城投資項目管理有限公司（「ICIM」）全部權益、長沙國中星城置業有限公司38.9%權益、及ICIM欠本公司之免息股東貸款。交易之詳情載於本公司日期為二零零八年十二月十二日及二零零九年四月二十七日之公佈內。

除上述披露者外，年內，本集團並無其他重大投資或收購或出售附屬公司事項。

### 外匯風險

年內，本集團的業務活動主要以港元及人民幣計值。董事會並不認為本集團承受重大外匯風險。本集團的庫務政策為管理對本集團有重大財務影響的外幣風險。截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，亦無進行外幣投機活動。

### 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值包括：投資物業為179,976,000港元，無形資產為293,916,000港元及其他金融資產為334,334,000港元。此外，本集團於若干附屬公司持有的股份已抵押予貸款人，以擔保本集團貸款融資額。

### 僱員及酬金政策

於二零零九年三月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為820人。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別表現而釐定。本集團僱員福利包括退休福利計劃、購股權計劃、醫療保險及向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

### 執行董事

**榮文怡女士**，40歲，於二零零九年六月獲委任為本公司之執行董事，並調任為主席。於二零零七年六月至二零零九年二月期間，榮女士獲委任為中國管業集團有限公司（「中國管業」）（其已發行股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）之執行董事兼主席。榮女士亦曾任本公司全資附屬公司國中證券有限公司之銷售總監。彼於香港和中華人民共和國（「中國」）證券行業擁有豐富經驗，更屬開拓中國B股市場的專才之一。透過於證券行業之經驗，彼已在中國和香港建立穩固的企業及高淨值個人網絡，並可作為業務及投資商機之來源。榮女士於加入國中證券有限公司前，曾任職申銀萬國證券（香港）有限公司、荷銀證券亞洲有限公司及法國巴黎百富勤證券有限公司之多個高級職位。榮女士取得中國中央財政金融學院（現稱中央財經大學）之經濟學學士學位。榮女士為本公司之主要股東張揚先生之內弟婦。

**林長盛先生**，51歲，自二零零九年六月起出任本公司副主席兼行政總裁。林先生於二零零一年八月獲委任為本公司之執行董事兼副行政總裁，並於二零零九年五月至二零零九年六月期間調任為主席。彼於二零零四年三月至二零零九年六月期間亦為本公司之公司秘書。於二零零一年十二月至二零零八年七月期間，林先生獲委任為開源控股有限公司（「開源」）（其已發行股份於聯交所主板上市）之執行董事，並於二零零八年七月至二零零八年十一月期間調任為開源之非執行董事。於二零零七年六月至二零零九年二月期間，林先生獲委任為中國管業（其已發行股份於聯交所上市）之執行董事。林先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員，並於二零零六年獲香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。林先生曾於國際會計師事務所羅兵咸會計師事務所任職超過十年至高級核數經理一職，擁有豐富會計、稅務及企業融資經驗。加入本集團前，林先生曾任香港多家上市公司的高級行政職位，其中包括新鴻基有限公司、滙富資產管理有限公司及航宇數碼科技控股有限公司。林先生亦於二零零四年四月至二零零五年三月期間獲委任為現代旌旗出版集團有限公司（其已發行股份於聯交所上市）之獨立非執行董事。

**朱勇軍先生**，41歲，於二零零八年五月獲委任為本公司執行董事兼副主席。於二零零七年六月至二零零九年二月期間，朱先生為中國管業（其已發行股份於聯交所上市）之執行董事。朱先生於一九八九年於湖南大學畢業，其後於北京大學取得工商管理碩士學位。彼於業務規劃、管理及籌集資金方面擁有逾十五年經驗。

**牧新明博士**，52歲，於二零零九年六月獲委任為執行董事。於一九八二年畢業於南京大學並取得城市規劃理學士學位。彼分別於一九八五年及一九八七年於美利堅合眾國（「美國」）北卡羅來納大學教堂山分校取得經濟計量學碩士學位及規劃及發展融資哲學博士學位。牧博士現時為Prime Partner International Limited之總裁，該公司之主要業務為投資控股。牧博士亦為萬華實業集團有限公司（一間從事化工產品生產及銷售之公司）之董事。牧博士自二零零四年二月起獲委任為中國華夏銀行之獨立董事，該銀行之已發行股份於上海證券交易所上市。牧博士於銀行、投資銀行、財務顧問及科技服務方面擁有超過15年工作經驗。牧博士曾於多間有名望的機構獲委任及擔任多個高級職位，其中包括所羅門兄弟、General Components Limited、Jinpan International Limited及Patron America Inc.。牧博士亦曾為美國德克薩斯大學奧斯汀分校Lyndon Johnson School之助理教授。

## 董事簡介

### 獨立非執行董事

**夏萍女士**，44歲，於二零零零年五月獲委任為獨立非執行董事。夏女士擁有 Queen's University of Brighton 頒發之榮譽博士。夏女士乃領袖傳播集團有限公司主席。夏女士亦於二零零零年六月至二零零七年五月期間獲委任為智富能源金融(集團)有限公司之獨立非執行董事，其已發行股份於聯交所上市。

**何耀瑜先生**，61歲，於二零零九年四月獲委任為獨立非執行董事。何先生於加拿大康戈迪亞大學(Concordia University)獲得財務及商業研究工商管理碩士學位，並為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會(Australia Society of Certificate Practising Accountants)之會員。何先生於國際會計師行擁有逾三十年的工作經驗，曾出任安永會計師事務所、普華永道中天會計師事務所有限公司及安達信會計師事務所合夥人，專注於技術風險、系統與流程管理以及風險諮詢實務。期間何先生向中港兩地多間藍籌公司提供管理及顧問服務。何先生曾出任中國管業之獨立非執行董事(其已發行股份於聯交所上市)。

**高明東先生**，48歲，於二零零九年四月獲委任為獨立非執行董事。高先生於一九八六年八月以校外生的身份取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。高先生為高明東律師行之主管律師及在香港擁有逾十八年執業律師經驗。他曾獲委任為勞資審裁處的暫委審裁官，現為淫褻物品審裁處審裁委員小組、律師紀律審裁組、香港會計師公會紀律小組A及香港律師會之僱傭法律委員會之成員。根據建築物條例，高先生現獲委任為上訴審裁團之上訴審裁小組主席。現時他亦為潮州會館中學校董。高先生現時也是中化化肥控股有限公司、開源及偉俊集團控股有限公司的獨立非執行董事，以及駿新能源集團有限公司的非執行董事，各公司股份均在聯交所主板上市。高先生曾出任中國管業的獨立非執行董事(其已發行股份於聯交所主板上市)及曾出任即時科研集團有限公司的獨立非執行董事(其已發行股份於聯交所創業板上市)。

**傅濤博士**，41歲，於二零零九年六月獲委任為獨立非執行董事。一九九零年畢業於北京大學，獲頒應用化學理學學士學位。彼於一九九三年取得清華大學環境工程碩士學位，並於一九九九年取得黑龍江哈爾濱工業大學土木工程博士學位。彼為高級工程師，自二零零三年起出任清華大學水業政策研究中心主任。彼自二零零八年獲委任為北京金城智業科技發展有限公司(中國水網)之董事長及自二零零七年獲委任為全國環境服務業商會執行副會長。於二零零一年至二零零二年間，彼為全國住宅商會秘書長。自一九九九年至二零零一年間，彼為建設部(「建設部」)住宅產業化促進中心信息處處長。一九九四年至一九九九年間，彼於建設部科技司出任項目官員，負責城市建設項目及有關中國水業之研究計劃，(其中包括)建設部進行之供水績效評價研究以及由世界銀行及建設部共同進行之中國北方水行業研究項目。彼現時亦為北京首創股份有限公司(其已發行股份於上海證券交易所上市)及伊普國際有限公司(其已發行股份於新加坡證券交易所上市)之獨立董事。

### 企業管治常規守則

本公司董事會(「董事會」)認同維持高水平企業管治以保障及加強股東利益的重要性，因此已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載守則條文之原則。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則之守則條文，惟以下各項除外：

- i) 企業管治守則的守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事的委任應有指定任期，並須予以重選。目前，本公司所有董事(包括執行及非執行董事)均未按任何特定任期委任。然而，鑑於彼等均須按本公司組織章程細則的規定輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治水平不會比守則條文寬鬆。
- ii) 根據企業管治守則的守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。由於有海外公務，主席於二零零八年九月六日並不在香港，故未能出席股東週年大會，惟行政總裁及一位執行董事有出席股東週年大會，確保與本公司股東保持有效的溝通。

### 董事會

董事會目前由四名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事之簡歷詳情載於本年報第8頁至9頁「董事簡介」一節。

本公司有四名獨立非執行董事，相當於董事會成員三分之一以上。至少一名獨立非執行董事具有上市規則第3.10條規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之指引為獨立。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

董事會負責制訂業務發展策略、審閱及監察本集團的業務表現以及編製及審批財務報表。董事明白到，須就本公司的管理及營運事宜共同及個別向股東承擔責任。在適當的情況下及於有需要時，董事將同意徵求獨立專業意見，以確保董事會程序及一切適用的規則及規定獲得依循，有關費用由本集團支付。

董事會對委派予管理層有關執行本集團管理及行政職能的權力，給予清晰的指引，特別是涉及管理層在何種情況下須作出匯報，及於代表本集團作出決定或作出任何承諾前須事先取得董事會批准等事宜方面。董事會將定期審閱該等安排，以確保有關安排符合本集團的需要。

董事會定期及視乎業務需要舉行臨時會議。於回顧年度共舉行21次會議(包括以傳閱書面決議案形式舉行的會議)，出席情況載列如下：

#### 出席次數／會議次數

#### 執行董事

林長盛先生	21/21
朱勇軍先生(於二零零八年五月十九日獲委任)	12/21
張揚先生(於二零零九年五月十一日辭任)	7/21
陳永源先生(於二零零九年六月十一日辭任)	21/21
榮文怡女士(於二零零九年六月十一日獲委任)	不適用
牧新明博士(於二零零九年六月十一日獲委任)	不適用

#### 獨立非執行董事

夏萍女士	14/21
黃漢森先生(於二零零九年四月一日辭任)	21/21
鄧天錫博士(於二零零九年四月一日辭任)	21/21
何耀瑜先生(於二零零九年四月二日獲委任)	不適用
高明東先生(於二零零九年四月二日獲委任)	不適用
傅濤博士(於二零零九年六月十六日獲委任)	不適用

截至二零零九年三月三十一日止年度，董事會已處理之事宜主要涉及本集團之整體策略、全年及中期業績、內部監控、重大收購及投資、出售資產、重大資本及財務事宜。董事會已轉授本集團之日常營運由高級管理層在董事會之監督下進行。

### 董事會(續)

於董事會會議，就定期董事會會議已向全體董事發出足十四日通知，而就非定期董事會會議則已向全體董事發出合理日子之通知，確保各自有機會出席會議，議程及隨附之董事會文件已於董事會會議舉行日期前及時向全體董事發出，及至少於定期董事會會議舉行前三日發出。管理層已向董事會提供充足資料，確保讓其以符合本公司之最佳利益為前提，作出知情之決定。

### 主席及行政總裁之角色

年內，本公司的主席及行政總裁分別為張揚先生及陳永源先生。本公司已遵守企業管治常規守則第A.2.1條守則條文，當中列明主席與行政總裁的職責應區分，不應由同一人士擔任。

### 委任及重選董事

董事會目前並未設立提名委員會。因此，委任新董事乃經全體董事會在計及專業知識、經驗、誠信及承擔後考慮及批准。於年內及截至本報告日期，董事會成員變動情況如下：

- (1) 朱勇軍先生於二零零八年五月十九日獲委任為執行董事兼副主席。
- (2) 黃漢森先生及鄧天錫博士於二零零九年四月一日辭任獨立非執行董事。
- (3) 何耀瑜先生及高明東先生於二零零九年四月二日獲委任為獨立非執行董事。
- (4) 張揚先生於二零零九年五月十一日辭任執行董事兼主席。
- (5) 林長盛先生於二零零九年五月十一日獲委任為主席，並於二零零九年六月十六日調任為副主席及行政總裁。
- (6) 陳永源先生於二零零九年六月十一日辭任執行董事及行政總裁。
- (7) 榮文怡女士分別於二零零九年六月十一日及二零零九年六月十六日獲委任為執行董事及主席。
- (8) 牧新明博士於二零零九年六月十一日獲委任為執行董事。
- (9) 傅濤博士於二零零九年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。

本公司所有董事(包括執行及非執行董事)均無固定任期。董事會認為，董事會之組成應具有充分的靈活性，方能配合本集團的需要，因此不宜指定董事任期。所有董事均須在緊隨其獲委任後之股東週年大會上經本公司股東重選，並須最少每三年一次輪席退任。本公司組織章程細則規定，每年需有三分之一的董事(包括執行董事及非執行董事)退任。每年退任的董事，必須為董事會於年內委任的董事，以及自獲選或重選以來在任最長的董事。退任董事可重選連任。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

#### 董事會轄下之委員會

- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 企業管治委員會

各董事委員會對其所屬職權範圍及適用權限內的事宜作出決定。為了進一步提高獨立性，各董事委員會之大部分成員均為獨立非執行董事。

#### 審核委員會

審核委員會之現任成員如下：

何耀瑜先生－委員會主席(於二零零九年四月二日獲委任)  
夏萍女士  
高明東先生(於二零零九年四月二日獲委任)  
傅濤博士(於二零零九年六月十六日獲委任)

審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。至少一名成員具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本委員會並無成員身為本公司前任或現任核數師成員。審核委員會之成員超出上市規則大多數成員必須為獨立之規定。

審核委員會主要負責：

- i. 每半年審閱本集團的財務及會計政策以及財務報表，並就此在提交予董事會前向董事會提供意見及建議；
- ii. 與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍，並審閱外聘核數師提出有關審核的問題；
- iii. 檢討本集團的財務監控、內部監控和風險管理系統；及
- iv. 考慮外聘核數師的委任、辭任或解聘及其核數費用。

董事會(續)

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會(續)

於回顧年度舉行兩次會議，出席情況如下：

	出席次數/會議次數
黃漢森先生(於二零零九年四月一日辭任)	2/2
鄧天錫博士(於二零零九年四月一日辭任)	2/2
夏萍女士	2/2
何耀瑜先生(於二零零九年四月二日獲委任)	不適用
高明東先生(於二零零九年四月二日獲委任)	不適用
傅濤博士(於二零零九年六月十六日獲委任)	不適用

外聘核數師國衛會計師事務所(「國衛」)及本集團之相關代表亦已出席上述會議。

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度舉行之會議上，審核委員會已履行之工作載列如下：

- i) 討論及審閱核數、內部監控、風險管理、財務申報事宜，包括全年及中期賬目、中期及全年業績公佈，然後向董事會作出建議待其批准；
- ii) 審閱外聘核數結果、本集團採納之會計準則及常規、上市規則及有關財務申報之法定合規事宜；及
- iii) 批准外聘核數師就截至二零零八年三月三十一日止財政年度提供之核數服務之酬金。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

#### 董事會轄下之委員會(續)

##### 薪酬委員會

薪酬委員會之現任成員為：

何耀瑜先生－委員會主席(於二零零九年四月二日獲委任)  
夏萍女士  
陳永源先生(於二零零九年六月十一日辭任)  
林長盛先生(於二零零九年六月十六日獲委任)

大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會主要負責：

- i. 審閱按當時趨勢及業務要求所作人力資源政策及架構上的任何重大變動；
- ii. 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會作出建議，並建立有關薪酬政策的正式及具高透明度的程序；
- iii. 審閱及批准就與喪失或終止職務或委任有關而須向執行董事及高級管理層作出的賠償，包括根據本公司之新購股權計劃向本集團之僱員及執行董事授出購股權，以及喪失或終止任何職位或任命，以確保該賠償符合有關合約條款且賠償款項對本公司而言屬公平及適當；及
- iv. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與決定本身薪酬。

倘於認為適當的情況下，薪酬委員會的若干決定可以全體薪酬委員會成員通過書面決議案的方式批准。

董事會(續)

董事會轄下之委員會(續)

薪酬委員會(續)

於回顧年度舉行一次會議，出席情況如下：

	出席次數／會議次數
黃漢森先生(於二零零九年四月一日辭任)	1/1
陳永源先生(於二零零九年六月十一日辭任)	1/1
夏萍女士	1/1
何耀瑜先生(於二零零九年四月二日獲委任)	不適用
林長盛先生(於二零零九年六月十六日獲委任)	不適用

於會議上，薪酬委員會已審閱及批准副主席之薪酬方案。

企業管治委員會

年內，企業管治委員會成員為：

黃漢森先生－委員會主席(於二零零九年四月一日辭任)  
陳永源先生

企業管治委員會主要負責：

- i. 審閱有關企業管治的政策；
- ii. 就本公司的企業管治政策，以及為設立正式及具高透明度程序而制定該等企業管治政策等事宜，向董事會提供意見；
- iii. 確保建立正式的政策及系統架構，以符合企業管治守則所規定，包括所需的查核及制衡，此等架構只能在整體人員誠實秉直的環境下才能有效運作；
- iv. 監察本公司管理層在企業管治方面的表現；
- v. 制定本公司對企業管治的理念及準則；
- vi. 審閱有關本公司現時或日後有關規管事宜並就此提出意見；及
- vii. 將本委員會認為合適的權力委派予本公司管理層。倘於認為適當的情況下，董事會的若干決定可以全體董事通過書面決議案的方式批准。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

### 董事會轄下之委員會(續)

#### 企業管治委員會(續)

於回顧年度舉行兩次會議，出席情況如下：

	出席次數／會議次數
黃漢森先生(於二零零九年四月一日辭任)	2/2
陳永源先生	2/2

於該等會議上，委員會已審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績以及本集團截至二零零八年九月三十日止期間的中期業績內的企業管治披露。

自二零零九年四月一日起，企業管治委員會之職能將由董事會及審核委員會執行，該委員會於二零零九年四月二日解散。

### 董事證券交易

本公司董事(「董事」)已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度全年一直遵守標準守則所載的規定標準。

### 董事及核數師之責任聲明

董事承認負責審閱董事會就截至二零零九年三月三十一日止年度編製之本公司賬目，及確保賬目按照香港財務申報準則編製。核數師就其申報責任作出之聲明載於獨立核數師報告。

### 內部監控

董事會負責內部監控系統之效用。本集團已聘用獨立專業人士對本集團的內部監控系統進行檢討，從而確保財務及經營職能、合規監控、重大監控、資產管理及風險管理職能均已設立及有效運作。於回顧年度，本公司繼續加強其內部監控系統，並就重要業務過程及活動制定政策及程序。董事會及審核委員會已信納該系統已提供足夠的合理(但並非絕對)保證，可保障本集團的資產免受未經授權使用或處置的損失、交易均妥為授權及已保存適當的會計記錄。董事會將繼續委聘獨立專業人士，檢討其內部監控系統，並將繼續檢討設立內部審核功能之需要。

董事會(續)

外聘核數師

核數師之責任是根據彼等審核工作的結果，對財務報表作出獨立意見，並向本公司作為一個整體作出報告。除每年提供審核服務外，本公司之外聘核數師亦就本集團的業績進行中期審閱及提供其他非核數服務。

截至二零零九年三月三十一日止年度，核數師就核數服務之酬金(不包括付現開支及其他開支)為950,000港元(二零零八年：800,000港元)，而非核數服務之酬金為750,000港元(二零零八年：2,190,000港元)。

審核委員會已建議重新委任國衛作為本公司之核數師，並已獲董事會認同，及須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准，始可作實。

董事及高級管理層之權益

於二零零九年三月三十一日，董事於本公司股份之權益詳列如下：

董事姓名	股份數目	購股權(可認購股份數目)
張揚先生(於二零零九年五月十一日辭任)	3,739,865,000	-
陳永源先生(於二零零九年六月十一日辭任)	77,000,000	-
林長盛先生	77,000,000	-
黃漢森先生(於二零零九年四月一日辭任)	-	5,000,000*
夏萍女士	-	5,000,000
鄧天錫博士(於二零零九年四月一日辭任)	-	5,000,000*

\* 於二零零九年四月一日失效

於二零零九年三月三十一日，高級管理層持有之購股權合共可認購15,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.07%。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

#### 股東權利

本公司致力為股東權益提供更佳保障。本公司透過股東週年大會及股東特別大會(「股東特別大會」)與股東聯繫，並鼓勵股東出席有關大會。

所有股東均有法定權利透過向本公司秘書提交召開股東大會的書面請求連同建議的議程項目，藉以要求召開股東特別大會並提出議程項目供考慮。

登記股東將透過郵遞方式收取股東大會通告，股東週年大會的通告須於最少二十個營業日前發出，而股東特別大會的通告則須最少於十個營業日前發出。大會通告載有議程、建議的決議案及郵遞投票表格。

本公司之組織章程細則規定股東權利及於股東大會要求就決議案以票數表決之程序。有關股東要求以票數表決之權利及投票表決之程序載於致股東之所有通函，並將於會議過程中作出解釋。由於上市規則之若干修訂於二零零九年一月一日起生效實施，上市公司於股東大會之表決須以投票方式進行。本公司將促使股東大會主席於各股東大會上要求以投票方式表決，以符合新修訂之上市規則之規定。

#### 投資者關係

寄發予股東、分析員及有關人士的中期報告及年報，通函及通告載有本公司活動的資料。本公司亦與媒體保持定期溝通。本公司之新聞發佈、公佈及刊物均適時向所有主要新聞媒體發放。本集團亦不時舉辦新聞發佈會，向媒體提供有關本集團最新業務動向及市場發展計劃的資料。

為確保向股東及投資者作出有效披露，並確保該等資料同時提供予公眾人士，引致股價波動之資料將按照上市規則以公佈形式發佈。

為確保遵守上市規則之近期修訂，本公司股東於二零零八年九月六日通過一項特別決議案修訂本公司之組織章程細則。有關修訂之詳情載於本公司日期為二零零八年八月十三日之通函。

### 二零零九／一零年財務日誌

#### 事件

#### 日期

公佈二零零八／零九年全年業績  
股東週年大會  
公佈二零零九／一零年中期業績

二零零九年五月  
二零零九年八月  
二零零九年十二月

本公司董事會謹此提呈年度報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司乃投資控股公司。主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註50。

### 業績及分配

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績載於第27頁之綜合收益表。

本公司董事會不建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派付股息(二零零八年：無)。

### 五年財務概要

本集團最近五個財政年度之業績及資產與負債之概要載於第120頁。

### 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團及本公司之投資物業及物業、廠房及設備於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及附註17。

### 主要物業

本集團於二零零九年三月三十一日所持有主要物業詳情載於年報第121頁。

### 借貸

於二零零九年三月三十一日之銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註33。

### 可換股票據

可換股票據詳情載於綜合財務報表附註34。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註46。

### 儲備及可分派儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於第31頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註37。

於二零零九年三月三十一日，本公司並無根據香港公司條例第79B條計算之可分派之儲備。

## 董事會報告書

### 股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註36。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事及董事之服務合約

本年度及截至本報告書之編製日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

榮文怡女士(主席)(於二零零九年六月十一日獲委任)

林長盛先生(副主席)

朱勇軍先生(副主席)

牧新明博士(於二零零九年六月十一日獲委任)

張揚先生(於二零零九年五月十一日辭任)

陳永源先生(於二零零九年六月十一日辭任)

#### 獨立非執行董事：

夏萍女士

何耀瑜先生(於二零零九年四月二日獲委任)

高明東先生(於二零零九年四月二日獲委任)

傅濤博士(於二零零九年六月十六日獲委任)

黃漢森先生(於二零零九年四月一日辭任)

鄧天錫博士(於二零零九年四月一日辭任)

依照本公司之組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每屆股東週年大會上輪席退任。林長盛先生須於應屆股東週年大會上輪席退任。此外，何耀瑜先生及高明東先生於二零零九年四月二日獲委任、榮文怡女士及牧新明博士於二零零九年六月十一日獲委任以及傅濤博士於二零零九年六月十六日獲委任，彼等亦須依照本公司之組織章程細則於應屆股東週年大會上膺選連任。彼等均符合資格並願意於會上膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上連任之董事概無與本集團簽訂任何不可於一年內由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事酬金

董事酬金乃由本公司董事會經參考董事之職務、責任及表現以及本集團之業績而釐定。

董事之證券權益

於二零零九年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置的登記冊所記錄，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

董事	身份／權益性質	所持普通股數目	
		好倉	權益概約百分比
張揚(「張先生」)	受控制法團之權益 (附註1)	103,495,000	0.51%
	實益擁有人	3,636,370,000	17.93%
林長盛(「林先生」)	實益擁有人	77,000,000	0.38%
陳永源(「陳先生」)	實益擁有人(附註2)	77,000,000	0.38%
夏萍(「夏女士」)	實益擁有人(附註3)	5,000,000	0.02%
黃漢森(「黃先生」)	實益擁有人(附註4)	5,000,000*	0.02%
鄧天錫(「鄧博士」)	實益擁有人(附註5)	5,000,000*	0.02%

\* 於二零零九年四月一日失效

附註：

1. 此等股份相當於由Wealth Land Development Corp. (由張先生全資及實益擁有) 持有之103,495,000股股份。張先生於二零零九年五月十一日辭任本公司執行董事。
2. 陳先生於二零零九年六月十一日辭任本公司執行董事。
3. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向夏女士配發及發行之股份。
4. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向黃先生配發及發行之股份。黃先生於二零零九年四月一日辭任本公司獨立非執行董事。
5. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向鄧博士配發及發行之股份。鄧博士於二零零九年四月一日辭任本公司獨立非執行董事。

## 董事會報告書

除上文所披露外，於二零零九年三月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有任何個人、家族、公司或其他實益權益或淡倉。

### 購股權計劃

二零零零年七月二十五日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）已於二零零二年終止，而本公司股東亦已於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上採納及批准新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

於年內，本公司並無根據舊購股權計劃或新購股權計劃授出購股權。購股權及購股權計劃之變動詳情載於綜合財務報表附註 38。

### 董事之重大合約權益

本公司或其附屬公司於本年度結束時或本年度任何時間概無訂立本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益之重大合約。

### 主要股東

於二零零九年三月三十一日，本公司依據證券及期貨條例第 336 條存置之主要股東名冊所示，除就若干董事於上文披露之權益外，以下股東於本公司已發行股本 5% 或以上擁有權益：

姓名	身份	股份數目	本公司已發行股本 概約百分比
陳添成	實益擁有人	1,565,000,000	7.71%

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士或法團知會，於本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉相當於本公司已發行股本 5% 或以上。

### 關連交易

關連交易之詳情載於綜合財務報表附註 47。

獨立非執行董事確認，交易已由本集團於其日常業務過程中以不遜於獨立第三方提供之條款，並按照管轄交易之協議條款訂立，該等條款為公平及合理，並符合本集團整體股東的利益。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所得的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定維持充足公眾持股量。

### 結算日後事項

本集團於結算日後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註51。

### 主要客戶及供應商

本集團五位最大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之62.2%。本集團最大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之23.88%。

本集團五位最大供應商所佔採購額百分比為本年度總採購額之42.99%。本集團最大供應商所佔採購百分比為本年度總採購額之12.2%。

本公司各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有本集團五大客戶及供應商之任何權益。

### 企業管治

本公司致力維持高水平企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第10至第19頁之企業管治報告書。

### 核數師

國衛會計師事務所將於即將舉行之股東週年大會上退任本公司核數師，惟彼符合資格並願意膺選連任。重新委任國衛會計師事務所為本公司核數師之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席  
林長盛

香港，二零零九年五月二十九日



Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

**致國中控股有限公司全體股東之獨立核數師報告書**  
(於香港註冊成立之有限公司)

吾等已審核第27頁至第119頁所載國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表及貴公司之資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

**董事編製綜合財務報表之責任**

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則以及香港公司條例，負責編製並真實公平地呈列此等綜合財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇及應用適當會計政策；並在不同情況下作出合理之會計估算。

**核數師之責任**

吾等負責根據吾等之審核結果對綜合財務報表發表意見，並按照香港公司條例第141條而僅向閣下作為一整體報告吾等之意見，而不作其他用途。吾等不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔法律責任。吾等按照香港會計師公會頒布之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等在策劃和進行審核工作時須符合道德規範，使吾等能就綜合財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理之確定。

審核範圍包括進程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選用之程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與公司編製並真實公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所用會計政策之恰當性，董事所作會計估算之合理性，並就財務報表之整體呈列方式作出評估。

吾等相信，就提出審核意見而言，吾等所獲審核憑證屬充分恰當。

**意見**

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

**國衛會計師事務所**  
英國特許會計師  
香港執業會計師

香港，二零零九年五月二十九日

## 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	8	116,182	103,007
銷售成本		(30,681)	(31,104)
其他收入及其他經營收入	9	7,313	8,459
員工成本	10	(26,369)	(58,572)
攤銷及折舊		(8,429)	(2,098)
行政成本		(34,229)	(35,650)
已確認商譽之減值虧損	21	(11,006)	—
衍生金融工具之公平值變動		16,629	(1,500)
投資物業之公平值變動	15	(136,955)	36,835
經營(虧損)/溢利	11	(107,545)	19,377
財務成本	12	(36,324)	(23,240)
應佔聯營公司業績		3,146	2,608
出售聯營公司之虧損		(225,146)	—
出售附屬公司之收益	42	—	8,360
稅前(虧損)/溢利		(365,869)	7,105
稅項	13	14,491	(21,120)
持續經營業務本年度虧損		(351,378)	(14,015)
已終止經營業務	40		
已終止經營業務本年度虧損		(412,867)	(26,706)
本年度虧損		(764,245)	(40,721)
應佔：			
本公司權益持有人		(764,496)	(39,762)
少數股東權益		251	(959)
		(764,245)	(40,721)
本公司普通權益持有人應佔虧損之每股虧損			
— 基本及攤薄	14		
來自持續及已終止經營業務		(3.791 港仙)	(0.402 港仙)
來自持續經營業務		(1.744 港仙)	(0.132 港仙)

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

**綜合資產負債表**  
於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	503,228	630,820
租賃土地及土地使用權權益	16	—	41,938
物業、廠房及設備	17	20,092	239,849
無形資產	19(a)	685,811	116,873
其他金融資產	19(b)	444,805	350,098
聯營公司權益	20	—	—
商譽	21	387,557	11,006
其他非流動資產	22	2,277	2,401
		<b>2,043,770</b>	1,392,985
<b>流動資產</b>			
供出售之發展中物業	23	—	607,714
存貨	24	4,198	844
貿易及其他應收賬款及預付款	25	282,577	735,907
應收貸款	26	102,898	61,899
以公平值計入收益表之金融資產	27	80	98
可收回稅項		511	—
銀行結餘—信託及獨立賬戶	28	7,323	4,346
現金及現金等值	29	34,259	30,193
		<b>431,846</b>	1,441,001
分類為持作出售之資產	39	<b>589,680</b>	—
		<b>1,021,526</b>	1,441,001
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	30	339,687	257,349
應付一間關連公司款項	31	—	78,564
應付稅項		9,660	2,297
衍生金融工具	32	—	22,736
於一年內到期之銀行借貸	33	92,936	100,357
於一年內到期之其他借貸	33	126,541	—
		<b>568,824</b>	461,303
分類為持作出售之負債	39	<b>210,370</b>	—
		<b>779,194</b>	461,303
<b>流動資產淨額</b>		<b>242,332</b>	979,698
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,286,102</b>	2,372,683

## 綜合資產負債表(續)

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>權益</b>			
股本	36	2,028,619	1,728,619
股份溢價及儲備		(309,154)	394,369
本公司普通權益持有人應佔權益		1,719,465	2,122,988
少數股東權益		155,686	9,312
		1,875,151	2,132,300
<b>非流動負債</b>			
於一年後到期之銀行借貸	33	291,936	199,631
於一年後到期之其他借貸	33	12,425	—
可換股票據	34	—	—
遞延稅項負債	35	106,590	40,752
		410,951	240,383
		2,286,102	2,372,683

由董事會於二零零九年五月二十九日批准及由以下人士代表董事會簽署：

林長盛  
董事

朱勇軍  
董事

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

**資產負債表**  
於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	—	—
附屬公司權益	18	<b>885,161</b>	873,249
聯營公司權益	20	—	—
其他非流動資產	22	<b>380</b>	380
		<b>885,541</b>	873,629
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款及預付款	25	<b>2,836</b>	181,309
應收附屬公司款項	18	<b>1,378,188</b>	1,130,627
現金及現金等值	29	<b>19</b>	110
		<b>1,381,043</b>	1,312,046
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	30	<b>11,644</b>	6,845
應付附屬公司款項	18	<b>385,863</b>	349,540
應付一間關連公司款項	31	—	78,564
衍生金融工具	32	—	22,736
其他借貸	33	<b>123,000</b>	—
		<b>520,507</b>	457,685
<b>流動資產淨額</b>		<b>860,536</b>	854,361
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,746,077</b>	1,727,990
<b>權益</b>			
股本	36	<b>2,028,619</b>	1,728,619
股份溢價及儲備	37	<b>(282,542)</b>	(629)
		<b>1,746,077</b>	1,727,990
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	34	—	—
		<b>1,746,077</b>	1,727,990

由董事會於二零零九年五月二十九日批准及由以下人士代表董事會簽署：

林長盛  
董事

朱勇軍  
董事

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

## 綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

本集團	本公司權益持有人應佔之權益							小計	少數股東權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註1)	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元 (附註2)	累計虧損 千港元			
於二零零七年四月一日，如前呈報	665,190	282,741	571,996	—	34,457	590	(770,479)	784,495	23,317	807,812
採納新會計政策之影響—香港 (國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第12號	—	—	—	—	3,173	—	70,106	73,279	2,171	75,450
於二零零七年四月一日，經重列	665,190	282,741	571,996	—	37,630	590	(700,373)	857,774	25,488	883,262
換算海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	—	151,954	—	—	151,954	—	151,954
直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	—	151,954	—	—	151,954	—	151,954
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(39,762)	(39,762)	(959)	(40,721)
本年度已確認收入/(開支)總額	—	—	—	—	151,954	—	(39,762)	112,192	(959)	111,233
發行新股份	270,000	—	—	—	—	—	—	270,000	—	270,000
發行購股權	—	—	—	32,986	—	—	—	32,986	—	32,986
行使購股權	37,149	43,605	—	(26,516)	—	—	—	54,238	—	54,238
收購一間附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,497)	(13,497)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,720)	(1,720)
發行可換股票據	—	—	—	—	—	288,269	—	288,269	—	288,269
確認可換股票據之遞延稅項	—	—	—	—	—	(90)	—	(90)	—	(90)
轉換可換股票據	756,280	40,108	—	—	—	(288,769)	—	507,619	—	507,619
於二零零八年三月三十一日	1,728,619	366,454	571,996	6,470	189,584	—	(740,135)	2,122,988	9,312	2,132,300

**綜合權益變動表(續)**  
截至二零零九年三月三十一日止年度

本集團	本公司權益持有人應佔之權益							小計	少數股東權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註1)	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股票據儲備 千港元 (附註2)	累計虧損 千港元			
於二零零八年四月一日，如前呈報	1,728,619	366,454	571,996	6,470	179,945	-	(822,960)	2,030,524	6,849	2,037,373
採納新會計政策之影響－香港 (國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號	-	-	-	-	9,639	-	82,825	92,464	2,463	94,927
於二零零八年四月一日，經重列	1,728,619	366,454	571,996	6,470	189,584	-	(740,135)	2,122,988	9,312	2,132,300
換算海外附屬公司之匯兌差額	-	-	-	-	55,945	-	-	55,945	-	55,945
直接於權益確認之收入淨額	-	-	-	-	55,945	-	-	55,945	-	55,945
本年度(虧損)/溢利淨額	-	-	-	-	-	-	(764,496)	(764,496)	251	(764,245)
本年度已確認收入/(開支)總額	-	-	-	-	55,945	-	(764,496)	(708,551)	251	(708,300)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	146,123	146,123
發行可換股票據	-	-	-	-	-	32,027	-	32,027	-	32,027
確認可換股票據之遞延稅項	-	-	-	-	-	(5,284)	-	(5,284)	-	(5,284)
轉換可換股票據	300,000	5,028	-	-	-	(26,743)	-	278,285	-	278,285
<b>於二零零九年三月三十一日</b>	<b>2,028,619</b>	<b>371,482</b>	<b>571,996</b>	<b>6,470</b>	<b>245,529</b>	<b>-</b>	<b>(1,504,631)</b>	<b>1,719,465</b>	<b>155,686</b>	<b>1,875,151</b>

附註：

- 1) 本集團之特別儲備乃指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓於二零零零年七月二十七日刊發之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。
- 2) 根據香港會計準則第32號，已發行可換股票據在首次確認時分為負債及權益兩部分。負債部分以公平值確認(乃按相等之非可換股票據之市場利率而釐定)，而發行所得款項與負債部分公平值之間之差額則計入權益部分。負債部分其後按攤銷成本記賬。權益部分在可換股票據儲備確認，直至在票據轉換時撥入股份溢價，或在票據贖回時從可換股票據儲備直接轉至累計虧損。

## 綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>經營業務</b>			
持續經營業務稅前(虧損)/溢利		<b>(365,869)</b>	7,105
已終止經營業務稅前虧損		<b>(412,867)</b>	(26,706)
稅前虧損		<b>(778,736)</b>	(19,601)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備之折舊	17	<b>2,658</b>	2,699
租賃土地、土地使用權權益及無形資產之攤銷	16	<b>6,850</b>	607
投資物業之公平值變動	15	<b>136,955</b>	(36,835)
已確認商譽之減值虧損	21	<b>11,006</b>	—
就出售而重新計算持作出售資產之 公平值扣除成本之虧損		<b>216,300</b>	—
已確認發展中物業之減值虧損		<b>182,770</b>	—
衍生金融工具之(收益)/虧損		<b>(1,079)</b>	1,301
衍生金融工具之公平值變動		<b>(16,629)</b>	1,500
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損		<b>(565)</b>	5
物業、廠房及設備之撤銷		—	640
以股份形式付款之開支	38	—	32,986
應佔聯營公司業績	20	<b>(3,146)</b>	(2,608)
出售一間附屬公司之收益	42	—	(8,360)
出售一間聯營公司之虧損		<b>225,146</b>	—
收購一間附屬公司之折讓	41(e)	—	(443)
以公平值計入收益表之金融資產之公平值變動		<b>18</b>	71
利息收入	9	<b>(238)</b>	(2,868)
利息支出	12	<b>40,913</b>	28,200
未計營運資金變動前經營現金流量		<b>22,223</b>	(2,706)
供出售之發展中物業增加		<b>(44,905)</b>	(107,407)
其他金融資產增加		<b>(5,991)</b>	(30,155)
無形資產增加		<b>(10,439)</b>	(14,059)
存貨(增加)/減少		<b>(480)</b>	80
應收貸款增加		<b>(40,999)</b>	(61,899)
貿易及其他應收賬款及預付款減少/(增加)		<b>613,883</b>	(476,843)
應收一間聯營公司款項增加		—	(249,016)
銀行信託及獨立賬戶(增加)/減少		<b>(2,977)</b>	82,064
貿易及其他應付賬款及已收訂金增加/(減少)		<b>157,702</b>	(175,445)
應付一間關連公司款項(減少)/增加		<b>(78,564)</b>	78,120
經營所得/(所用)現金		<b>609,453</b>	(957,266)
(已繳)/已退回利得稅		<b>(26,567)</b>	14,671
已收利息		<b>238</b>	2,868
<b>經營業務所得/(所用)現金淨額</b>		<b>583,124</b>	(939,727)

綜合現金流量表(續)  
截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>投資業務</b>			
購入物業、廠房及設備		(15,770)	(64,008)
購入投資物業		(2,024)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		630	8,062
收購一間附屬公司	41(a)	(706,146)	(118,396)
收購一間聯營公司	20	(296,000)	—
出售一間附屬公司所得款項	42	—	31,421
出售一間聯營公司所得款項		74,000	—
非流動資產退款淨額		18	11
<b>投資業務所用現金淨額</b>		<b>(945,292)</b>	<b>(142,910)</b>
<b>融資業務</b>			
已付利息		(40,913)	(27,269)
新增銀行借貸		33,317	—
新增其他借貸		123,000	—
償還融資租賃責任		—	(210)
償還銀行借貸		(69,108)	(53,181)
發行新股份		—	270,000
根據購股權發行新股份		—	54,238
發行可換股票據認購權所得款項		—	20,000
發行可換股票據所得款項	34	300,000	650,000
<b>融資業務所得現金淨額</b>		<b>346,296</b>	<b>913,578</b>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(15,872)</b>	<b>(169,059)</b>
於年初之現金及現金等值		30,193	159,430
匯率變動影響		20,214	39,822
計入分類為持作出售之出售類別 之資產之現金及現金等值		(276)	—
<b>於年末之現金及現金等值</b>		<b>34,259</b>	<b>30,193</b>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		41,582	34,539
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	28	(7,323)	(4,346)
		<b>34,259</b>	<b>30,193</b>

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港皇后大道中29號怡安華人行7樓701室。

本公司乃投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)環保水務業務、(ii)物業投資業務和(iii)證券及金融業務。本公司附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註50。

於本年度，本集團終止其市政、城市建設投資業務。其詳情載於綜合財務報表附註40。

此等綜合財務報表之呈列單位為港幣千元（千港元），與本公司之功能貨幣相同。

### 2. 編製基準

此等綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及釋義（「釋義」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則、香港公司條例之披露規定，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。

用於編製綜合財務報表之估量基準為歷史成本法編製，惟就投資物業以及若干按公平值入賬之金融工具除外，詳情載於附註5之會計政策。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表要求管理層在應用本公司會計政策之過程中行使判斷。涉及較深入或複雜之判斷、或作出對綜合財務報表屬重大之假設及估計載於綜合財務報表附註6。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度內，本集團及本公司首次採納由香港會計師公會頒佈之若干新準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），此等新訂準則於本會計期間生效。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用

採納上述新訂香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況並無構成重大影響，惟採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號除外。

以下載列有關於綜合財務報表就本年度首次採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號對會計政策之重大變動之資料。

#### (a) 上年及期初結餘之重新呈列

下列各表披露根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之過渡性條文對截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合收益表及綜合資產負債表(如前呈報)中各項目所作出之調整。

#### 截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合收益表

	二零零八年 (如前呈報) 千港元	香港(國際 財務報告詮釋 委員會)－詮釋 第12號之影響 增加/(減少) 千港元	二零零八年 (經重列) 千港元
營業額	68,739	34,268	103,007
銷售成本*	(11,532)	(23,136)	(34,668)
攤銷及折舊*	(11,593)	8,287	(3,306)
少數股東權益	(1,251)	292	(959)
稅項	(14,712)	(6,408)	(21,120)
對綜合收益表之總影響	29,651	13,303	42,954
對每股虧損減少之影響 －基本及攤薄	0.30 港仙	0.13 港仙	0.43 港仙

\* 已包括已終止經營業務之銷售成本約3,564,000港元及攤銷及折舊1,208,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

#### (a) 上年及期初結餘之重新呈列(續)

於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表

	二零零八年 (如前呈報) 千港元	香港(國際 財務報告詮釋 委員會)－詮釋 第12號之影響 增加/(減少) 千港元	二零零八年 (經重列) 千港元
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備	608,661	(368,812)	239,849
無形資產	—	116,873	116,873
其他金融資產	—	350,098	350,098
	608,661	98,159	706,820
<b>權益及負債</b>			
股份溢價及儲備	301,905	92,464	394,369
少數股東權益	6,849	2,463	9,312
貿易及其他應付賬款及已收訂金	277,266	(19,917)	257,349
遞延稅項負債	17,603	23,149	40,752
	603,623	98,159	701,782

#### (b) 會計政策變動對本年度之影響

下表載列假設本期間繼續採用過往會計政策，計算本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合收益表及綜合資產負債表內各個項目時，可能增加或減少之估計金額(倘計算有關估計金額屬切實可行)。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(b) 會計政策變動對本年度之影響(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 之影響增加/(減少) 千港元
營業額	9,641
銷售成本	(4,205)
攤銷及折舊	16,142
少數股東權益	(37)
稅項	(6,532)
對綜合收益表之總影響	15,009
對每股虧損減少之影響 －基本及攤薄	0.07 港仙

於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表之影響

	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 影響增加/(減少) 千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	(1,038,772)
無形資產	685,811
其他金融資產	444,805
	91,844
<b>權益及負債</b>	
股份溢價及儲備	81,989
少數股東權益	2,426
貿易及其他應付賬款及已收訂金	35,018
遞延稅項負債	(27,589)
	91,844

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

#### (c) 服務專營權安排(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號：服務專營權安排)

於過往年度，本集團就若干其建造－經營－轉移(「BOT」)安排之物業、廠房及設備確認為物業、廠房及設備或其他非流動資產。

年內，本集團採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號。自二零零八年四月一日起，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之規定，本集團之BOT安排，包括位於中華人民共和國(「中國」)之污水處理項目、自來水處理項目，均屬香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號下的服務專營權安排。在香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號範圍內的基礎建設不會確認為物業、廠房及設備或其他非流動資產，因為有關項目的基礎設施的控制權乃在公眾手裡，惟本集團負責建造或改造工作，以及運營及維修保養公共基礎設施。

因此，本集團根據香港會計準則第11號「建造合同」將有關基礎建設之建造及改善服務列賬。本集團就建造及改善已收或應收之代價按彼等之公平值確認為金融資產(就污水處理項目及自來水處理項目而言)或無形資產。就已確認之金融資產而言，其會於有關款項(污水處理及自來水處理之部分收益)獲收取後扣減。金融資產之財務收入會透過利用服務專營權授予人之估計增加借貸利率計算確認。就已確認之無形資產而言，其於估計可用年期20至30年攤銷。

就建造及改善服務產生之借貸成本並無資本化，並於彼等產生之期間予以支銷。

上述新會計政策已追溯應用，並經重列比較數字。附註3(a)及3(b)載列截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表各個受影響項目所作之調整。

#### 4. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

本集團及本公司並無提早應用已頒佈但尚未生效之下列新準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	呈列財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份形式付款－歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進有關金融工具之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產之協議 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	就境外業務淨投資之對沖 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 就於二零零九年七月一日或之後已收之來自客戶之資產轉移生效

本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋之影響，但尚未能說明彼等是否將對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要

本集團及本公司編製綜合財務報表所遵循之主要會計政策概述如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

#### (i) 附屬公司

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。

附屬公司為本集團有權力管轄財務及營運政策之所有實體(包括特設實體)，通常附帶超過一半以上投票權。當評估本集團是否控制另一實體時，則考慮現時可行使或轉換之潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司由控制權轉移到本集團之日期起全面綜合計算，並由不再控制之日期起解除綜合。

本集團收購附屬公司乃以購買會計法處理。收購成本乃按互換日期所提供資產、所發行權益性工具及所產生或承擔負債之公平值，另加收購直接引致之成本計算。不論少數股東權益之多寡，企業合併時所收購之可識別資產及所承擔負債及或然負債，最初均以收購日期之公平值計量。收購成本超出本集團分佔所收購可識別資產淨值之公平值部分乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額會直接於綜合收益表中確認。

集團內公司間之所有重大交易、結餘及集團內公司間之交易之未變現溢利乃於綜合賬目抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司之會計政策已在需要情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策相一致。

## 5. 主要會計政策概要 (續)

### 綜合基準 (續)

#### (i) 附屬公司 (續)

於公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

已綜合附屬公司淨資產之少數股東權益從本集團權益中獨立識別出來。少數股東權益包括於原定業務合併日期之權益數額及由合併日期以來少數股東應佔份額之變動。適用於少數股東之虧損超出少數股東於附屬公司權益之權益乃分配予本集團之權益，惟以少數股東具有約束力責任為限，並能作出額外投資彌補虧損。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時之可鑑別商譽(扣除任何減值虧損)。

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於綜合收益表攤銷之溢價減可鑑別減值虧損列賬。倘本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損將予抵銷，惟以本集團於相關聯營公司之權益為限，倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則除外。

本公司應佔之聯營公司業績按年度內已收或應收之股息為基準計算。於本公司之資產負債表內，於聯營公司投資乃按成本減任何可鑑別減值虧損列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 收益確認

##### (i) 租金收入

租金收入包括預先收取經營租賃物業所得之租金，以直線法按有關租賃年期確認。

##### (ii) 佣金及經紀費收入

佣金及經紀費收入乃於提供服務時以交易日之基準確認。

##### (iii) 建設服務收入

當建設合約之結果可能靠地估計時，固定價格合約收入使用完成百分比法確認，並參考迄今已產生之合約成本佔合約之估計總合約成本計量。

當建設合約之結果無法可靠地估計時，則僅就頗有可能收回之已產生合約成本確認收入。

##### (iv) 污水處理收入

污水處理產生之收益乃按年內儀錶所錄得之實際污水處理量或根據合約協議條款(如適用)之賬單金額為依據確認。

##### (v) 財務收入

財務收入乃使用實際利率法於產生時確認。

##### (vi) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率按存款時間計算。

## 5. 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備

除發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生之支出，如維修及保養，一般於產生支出期間自綜合收益表扣除。倘若可清楚顯示有關支出將令日後使用該物業、廠房及設備時會帶來經濟利益，則支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本。

發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及其他發展中物業應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

在建工程乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括建築成本、利息、融資費用及其他工程應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

除發展中物業及在建工程外，物業、廠房及設備之折舊準備乃按資產之估計可使用年期及經考慮估計之剩餘價值後，以直線法及下列主要年率撇銷其成本值：

樓宇	於五十年之估計使用年期內 或於租賃年期內(倘不足五十年)撇銷
租賃樓宇裝修	於租賃年期內撇銷
廠房及機器	5%至10%
傢俬及裝置	15%
設備、車輛及其他	20%

出售資產所產生之收益或虧損乃按有關資產之銷售所得款項及其賬面值兩者之差額計算，並於綜合收益表中確認。

融資租賃持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計可使用年期內作出折舊撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

投資物業指本集團所持具有投資潛力之已落成物業，任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業乃以公平值於資產負債表列賬。因重估投資物業而產生之重估收益或虧損，直接於綜合收益表中確認。出售投資物業產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於出售時在綜合收益表中確認。

投資物業之公平值乃以一位獨立估值師之估值為基準釐定。該獨立估值師須持有相關公認專業資格證明，並曾在近期內對受估值物業進行過現場勘查及擁有同類物業之估值經驗。公平值乃根據市值釐定。市值指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非脅迫之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。

#### 服務專營權安排

##### 授予人給予之代價

所確認金融資產(服務專營權安排下之應收款項)以下列者為限於(a)本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人或按其指示收取現金或其他金融資產及/或本集團就向公共服務使用者收費之權利而支付及應付之代價；及(b)授予人擁有極少酌情權(如有)逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。倘授予人以合約方式擔保向本集團支付(a)指定或待定金額或(b)已收公共服務用戶之款項與指定或待定金額兩者間之差額(如有)，而儘管付款須以本集團確保基礎設施符合規定效率要求為條件，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(服務專營權安排下之應收款項)根據下文「金融工具」所載之政策列賬。

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費之權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許經營權)根據下文「無形資產」所載之政策列賬。

若本集團分別獲得金融資產及無形資產作為部分報酬，在此情況下，代價各部分會分開列賬，就兩部分已收或應收代價初步應按已收或應收代價之公平值確認。

## 5. 主要會計政策概要 (續)

### 服務專營權安排 (續)

#### 建造或升級服務

與建造或升級服務有關之收入及成本按香港會計準則第 11 號「建築合約」列賬。

#### 經營服務

與經營服務有關之收入及成本按上文「收入確認」所載之政策列賬。

#### 修復基建設施至可提供一定服務水平之合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合之條件，包括(a)維護其經營之基建設施，確保符合可提供一定服務水平；及／或(b)於服務專營權安排結束時，在移交基建設施予授予人之前，將所經營之基建設施修復至指定狀況。維護或修復基建設施之合約責任(除升級部分外)按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

### 無形資產

無形資產指BOT安排項下自來水處理經營權。無形資產乃按成本減累計攤銷及減值虧損於綜合資產負債表列賬。

無形資產攤銷乃以直線法於其估計可使用年期內於綜合收益表內扣除。攤銷之期間及方式均會每年檢討。

### 租賃土地及土地使用權權益

租賃土地及土地使用權權益指就租賃土地之預付租金。租賃土地及土地使用權權益按成本減隨後之累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。租賃土地及土地使用權權益之成本於租賃土地有關權益期限或相關公司之經營期限(以較短者為準)內按直線法攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 資產減值

本公司會於各結算日對內部及外部資料進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當資產賬面值超出其可收回數額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在綜合收益表扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策作會計處理。

#### (i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為其售價淨額及使用價值兩者之較高者。售價淨額乃於公平交易過程中出售資產可取得之款額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其可使用年限結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生相當獨立於其他資產之現金流入，可收回數額將按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即產生現金產生單位)釐定。

#### (ii) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回數額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。對於商譽之減值虧損，僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回數額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定之資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入綜合收益表。

#### 金融資產之減值

本集團於各結算日評估金融資產或金融資產組別是否有任何客觀證據出現減值。

#### (i) 按攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之應收款項出現減值虧損，則減值虧損按該資產賬面值與以其原訂實際利率(即首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計算。有關資產的賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出沖減。減值虧損金額於綜合收益表確認。

## 5. 主要會計政策概要(續)

### 金融資產之減值(續)

#### (i) 按攤銷成本列賬之資產(續)

本集團首先對個別重要的金融資產是否發生減值的客觀證據進行單項評估，以及對單項不重要的金融資產是否發生減值的客觀證據進行單項或整體評估。如並無客觀證據顯示個別金融資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列入信貸風險特性相若的一組金融資產內，並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已經或會繼續確認減值虧損的資產，均不作整體減值評估。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生的事項有關，則以往確認的減值虧損將會撥回。其後撥回的減值虧損均於綜合收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過撥回當日的攤銷成本。

#### (ii) 按成本入賬之資產

如有客觀證據顯示，因無法可靠計量其公平值而不以公平值列賬的無報價股本工具出現減值虧損時，虧損額按該資產的賬面值與以類似金融資產現時市場回報率貼現後的預期現金流量的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不會回撥。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利為本年度須繳納所得稅之溢利，乃根據有關稅務機關制定之規則而釐定。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而須支付或收回之稅項，並採用資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時時差扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時時差既不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額回撥及暫時差額有可能未必於可見將來回撥之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理)除外。

#### 商譽

綜合賬目而產生之商譽指本集團所佔附屬公司或聯營公司之可識別資產及負債於收購日期之收購成本高於公平值之差額。

收購聯營公司而產生之商譽計入聯營公司賬面值。

收購附屬公司而產生之商譽作為獨立無形資產呈列。

商譽每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，商譽分派到預期從收購之協同效應中獲利之收購所產生的各個現金產生單位或現金產生單位組別。獲分派商譽之現金產生單位按年測試減值，及當有跡象顯示單位可能出現減值時測試減值。於某個財政年度因收購產生的商譽，其所屬的現金產生單位會於該財政年度完結前測試減值。當現金產生單位之可收回金額少於單位之賬面值，則首先將減值虧損分配，扣減首先分配到該單位的任何商譽的賬面值，而其後則按單位內各資產的賬面值按比例分配至單位的其他資產。商譽之減值虧損均直接於綜合收益表確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

#### 收購方應佔被收購公司之可辨識資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本之差額(「收購折讓」)

於協議日期為二零零五年四月一日或之後收購之業務產生之收購折讓，指應佔被收購公司之可辨識資產、負債及或然負債之公平值淨額高出業務合併成本之差額。收購折讓即時於綜合收益表中確認。

## 5. 主要會計政策概要(續)

### 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值入賬，其後則採用實際利息法按已攤銷成本(扣除減值撥備)計量。在有客觀證據證明本集團將無法按應收賬項之原訂條款收回全部款項時，須就貿易及其他應收賬款作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在綜合收益表中確認。

### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列入綜合資產負債表流動負債之借貸項下。

### 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且履行該責任可能要求資源流出及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。倘貨幣時間價值之影響重大，則撥備金額為預計履行責任所需支出於結算日之現值。

### 其他非流動資產

其他非流動資產按成本減任何可識別減值虧損列賬。

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入收益表之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就「以公平值計入收益表之金融資產及金融負債」而言，直接產生之交易成本於綜合收益表中即時確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

本集團之金融資產分為三大類，包括以公平值計入收益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產。所有定期之金融資產買賣於交易日確認或終止確認。定期之金融資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。而各類別金融資產所採納之會計政策載列於下文。

##### 以公平值計入收益表之金融資產

以公平值計入收益表之金融資產再細分為兩類，包括持有作買賣用途之金融資產及於首次確認時指定為以公平值計入收益表之金融資產。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入收益表之金融資產，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在綜合收益表中確認。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款(包括應收聯營公司墊款、應收被投資公司款項、應收貸款、已抵押存款、證券買賣應收款項及按金、定期存款、銀行結餘及現金)為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收賬款採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於綜合收益表中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

倘資產可收回金額之增幅能客觀地涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

## 5. 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 可供銷售之金融資產

可供銷售之金融資產為指定屬於該類或並無歸類為任何其他上述類別之非衍生工具。於首次確認後各結算日，可供銷售之金融資產均按公平值計量。公平值變動在權益確認，直至金融資產出售或釐定為出現減值，屆時已在權益確認之累計收益或虧損從權益扣除並確認為損益。可供銷售之金融資產之任何減值虧損於綜合收益表中確認。可供銷售權益投資不會在往後期間撥回。至於可供出售之債項投資，倘投資之公平值增加於與確認減值虧損後發生之事件客觀地有關，則減值虧損於其後撥回。

至於並未於交投活躍之市場內報價且其公平值不能可靠計量之可供銷售權益投資，則按成本減首次確認後各個結算日之任何可識別減值虧損而計量。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損於綜合收益表中確認。減值虧損金額之計算方法為，資產賬面值與按同類金融資產的現有市場回報率將估計未來現金流量貼現所計算之現值兩者之差額。該減值虧損不會在往後期間撥回。

#### 金融負債及權益

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為帶有本公司資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債通常分類為以公平值計入收益表之金融負債及其他金融負債。就金融負債及權益工具而採納之會計政策載列如下。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

##### 以公平值計入收益表之金融負債

以公平值計入收益表之金融負債再細分為兩類，包括持有作買賣用途之金融負債及於首次確認時指定為以公平值計入收益表之金融負債。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入收益表之金融負債，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在綜合收益表中確認。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計項目、證券買賣及保證金應付款、按金及預付款，應付聯營公司款項及應付少數股東款項，乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

##### 可換股票據

本公司發行之可換股票據包括金融負債及權益部分，並於首次確認時獨立分類為各自之負債及權益部分。以定額現金或另一項金融資產交換本公司定額自有權益工具交收之認購期權分類為權益工具。

於首次確認時，負債部分之公平值乃採用類似之不可換股票據當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項與分配至負債部分公平值之差額，相等於附帶內置認購期權，可讓持有人將可換股票據轉換為權益，並列入權益(可換股票據儲備－權益儲備)內。

於隨後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部分(相等於可將負債部分轉換為本公司普通股之內置認購期權)將繼續列作可換股票據－權益儲備，直至內置認購期權獲行使為止，於該情況下，於可換股票據－權益儲備呈列之結餘將轉撥至股本及股份溢價。當認購期權於屆滿時仍未行使，可換股票據－權益儲備結餘將撥入保留溢利。認購期權轉換或行使時並無收益或虧損於綜合收益表中確認。

有關發行可換股票據之交易成本按所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。有關權益部分之交易成本於權益直接扣除。有關負債部分之交易成本列入負債部分之賬面值，並採用實際利率法於可換股票據之期間內攤銷。

##### 權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

## 5. 主要會計政策概要 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為當某一指定債務人不能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期債務，而要求發行人作出指定之付款，以償付持有人因此而發生之損失之合約。由本集團發行及並未指定以公平值計入收益表之財務擔保合約按公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本首次確認。於首次確認後，本集團按以下兩項之較高者計量財務擔保合約：(i) 按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」之規定釐定之金額；及(ii) 首次確認金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

#### 不符合對沖會計資格之衍生金融工具

不符合對沖會計資格之衍生金融工具視作為持有作買賣用途之金融資產或為持有作買賣用途之金融負債。該等衍生工具公平值之變動直接在綜合收益表中確認。

#### 終止確認

當從資產收取現金流之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與金融資產所有權有關之幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產之賬面值與已收代價及已直接在權益中確認之累計收益或虧損總和之差額會在綜合收益表中確認。至於金融負債，則於有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，從本集團之資產負債表剔除。終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之間之差額會在綜合收益表中確認。

### 供出售之發展中物業

歸類為非流動資產之發展中物業乃按成本值扣除被確認減值虧損入賬。此等物業之成本值包括發展費用和其他應佔直接開支，以及(如適當)資本化借貸成本。樓宇自其可投入使用時開始折舊。

發展作為投資物業之物業包括於發展中物業內，並按成本減任何減值虧損列賬。發展完成後，物業重新分類為投資物業，而物業於重新分類之時之公平值與其原先之賬面值之差額於綜合收益表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 供出售之發展中物業(續)

當租賃土地及樓宇在建時，該租賃土地部分列為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。在建期間，就租賃土地計提之攤銷支出計作發展中物業部分成本。

供出售之發展中物業乃以成本值及可變現淨值之較低額列賬，並歸類為流動資產。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及發展物業應佔之其他直接成本。可變現淨值指日常業務中估計銷售價格減作出銷售而產生之必要估計成本，由管理層根據現行市況釐定。

#### 以融資租賃持有之資產

凡根據租賃條款將租賃資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予本集團之租賃均列作融資租賃。根據融資租賃持有之資產按收購當日之公平值撥充資本。相應之負債(扣除利息開支後)，乃於資產負債表中列作融資租賃責任。融資成本為租賃承擔總額與所購入資產之公平值之差額，將於有關租賃或合約期間內自綜合收益表扣除，務求於每個會計期間的租賃責任餘額達至一個固定之支出比率。

所有其他租賃均分類為經營租賃，租金乃按有關租賃年期以直線法自收益表中扣除。

#### 借貸

借貸最初按公平值(扣除所產生之交易成本)確認。交易成本為直接與收購、發行或出售金融資產或金融負債有關之增加成本，包括支付予代理、顧問、經紀及交易商之費用及佣金，監管機關及證券交易所之徵費，以及轉讓稅項和稅收。借貸其後按已攤銷成本列值，所得款項(扣除交易成本)與贖回值兩者間之任何差額，以實際利息法於借貸期間內在綜合收益表中確認。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產應佔之直接借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。在該等資產大致可供擬定用途或出售時，該等借貸成本即停止撥作資本。特定借貸在作為合資格資產之費用前作為臨時投資所賺取之投資收入會於撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生期內確認為費用支出。

## 5. 主要會計政策概要 (續)

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣為定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於綜合收益表中確認。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列於綜合收益表，惟換算直接於權益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於綜合收益表中確認。

### 經營租約

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃，均列作融資租賃的類別。所有其他租賃則列作經營租賃之類別。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租賃的租期以直線法於綜合收益表中確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃之應付租金乃按有關租賃之租期以直線法計入收益表內。作為訂立經營租賃獎勵之已收及應收利益已按租期以直線法確認為租金支出減少。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 退休福利成本

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例僱用之僱員，設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為獨立受託人管理之定額供款退休計劃。

根據強積金計劃，僱主與僱員須各向計劃作出相等於僱員有關入息5%的供款，而有關入息的每月供款上限為20,000港元。本集團對計劃作出之供款列為開支，並按照計劃之歸屬時序表歸屬。如僱員於僱主供款全數歸屬前退出計劃，沒收之供款將用作扣減本集團之應付供款。

#### 股份形式酬金

按僱員服務所授出購股權及限制性股份獎勵之公平值乃於綜合收益表中確認為開支。

於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予之購股權及有限制股份獎勵之公平價值釐定。於各結算日，本公司會修訂其估計預期可予以行使之購股權數目及已歸屬之有限制股份獎勵數目，並於綜合收益表內確認修訂原來估計數字(倘有)之影響及在餘下歸屬期間於綜合資產負債表中對權益作相應調整。

當購股權獲行使時及有限制權利已行使以及有限制股份獎勵已歸屬時，所收取之款項(扣除任何直接相關之交易成本)均計入股本及股份溢價賬中。

#### 關連人士

倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，該方則被視為本集團之關連人士，反之亦然；或倘本集團及該方受同一控制或同一重大影響，亦被視為關連人士。關連人士可以是個別人士(主要管理人員、重大股東及／或彼等之直系家庭成員)或實體，包括本集團關連人士(身為個別人士)所控制或受其重大影響之實體，以及離職後福利計劃(為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員福利而設)。

## 5. 主要會計政策概要 (續)

### 分部報告

分部為按本集團所從事提供產品或服務(業務分部)或在某一特定經濟環境內提供產品或服務(地區分部)之可區別部分，而各分部所承擔之風險及回報均有所不同。

分部收入、開支、業績、資產及負債包括直接撥歸該分部之項目以及可按合理比例分配至該分部之項目。分部收入、開支、資產及負債乃於綜合過程中，撇除集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，屬同一分部之集團內公司間結餘及集團實體之間進行之交易則除外。分部間定價乃按與其他外界人士相若之條款釐定。

分部資本開支為於期內收購預期可使用超過一個期間之分部資產(包括有形及無形)而產生之總成本。

未分配項目主要包括無法合理分配至指定業務分部之本集團收入及開支。本集團之資本利息利益亦計作未分配收入。

### 分類為持作出售之出售組別

倘出售組別之賬面值很有可能是通過銷售交易而非通過持續使用收回及出售組別可按現況出售，則出售組別分類為持作出售。出售組別是指在一次交易中一併出售之一組資產，以及與該等於交易中轉移的資產直接相關之一組負債。

緊接分類為持作出售前，出售組別中所有資產及負債之計量與分類前所採用之會計政策保持一致。初步分類為持作出售後直至出售完畢，出售組別按其賬面值及公平值減銷售成本之較低者確認。

初步分類為持作出售及其後重新計量而產生之減值虧損均於綜合收益表內確認。出售組別分類為持作出售期間，非流動資產均不予折舊或攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策概要(續)

#### 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務其中一部分，其業務及現金流量可明顯地與本集團餘下業務區分，指營運業務或地區範圍之重要獨立一環，或為出售營運業務或地區範圍重要獨立一環之單方面協調計劃之一部分，或屬於專為轉售而收購之附屬公司。

於出售後或當業務符合持作出售之準則(倘較早)時，即可分類為已終止經營業務，亦可於該業務被放棄時產生。

倘某項業務分類為已終止經營，則於綜合收益表單獨列示，包括：

- 已終止經營業務之除稅後損益；及
- 按公平值減銷售成本後所得金額進行計量所確認之除稅後盈虧，或於出售時對構成已終止經營業務之資產或出售組別所確認之除稅後盈虧。

### 6. 主要會計估計及判斷

估計與判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出之會計估計按其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

#### 商譽減值估計

本集團根據附註5所述之會計政策就無形資產是否出現減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

#### 投資物業之估計公平值

誠如附註15所述，投資物業已根據獨立專業估值師於結算日按其市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。在作出判斷時，本集團考慮類似物業當時於交投活躍市場之現行價格資料及採用主要根據每個結算日市況所作出之假設。

## 6. 主要會計估計及判斷(續)

### 發展中物業減值

管理層根據相關物業之可變現淨值評估該等款項之可收回程度，當中涉及包括詳細分析標準及地點相若之物業現時市價、完成發展之工程成本及未來銷售預測等。倘相關物業實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出重大回撥或撥備。

### 物業、廠房及設備之可使用年限

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

### 貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於綜合收益表中撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

### 其他金融資產及負債之公平值

貸款及應收賬款、金融資產及金融負債之公平值於綜合財務報表詳述或披露。計算公平值需本集團估計該等資產及負債預期產生之日後現金流量及適用之貼現率。倘估計日後現金流量及所用貼現率有所改變，則需調整綜合財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 6. 主要會計估計及判斷(續)

#### 建設工程合約

未完成工程之收入和溢利是依靠對建設工程合約總成果和對當時完工程度之估計。基於本集團之近期經驗和本集團從事之建設活動之性質，本集團於其認為合約工作量足以可靠地估計完工成本和收入時作出估計。因此，直到這一時點為止，應收合約客戶款項將不會包括本集團最終可從當時完工程度確認之溢利。另外，實際總成本或總收入可能高於或低於結算日時作出之預測，而有關差異將對當時之記錄作出調整並影響未來年度之收入和溢利。

#### 服務專營權安排

於過往年度，本集團就其污水處理項目訂立BOT安排。本集團認為有關BOT安排均屬香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號下之服務專營權安排，因為當地政府控制並監管有關服務，而本集團必須按預定服務費提供基礎建設。此外，在專營權協議到期後，有關基礎建設將無償轉歸當地政府。有關會計政策詳情載於附註3(c)。

### 7. 分類資料

#### 業務分類

為達到管理目的，本集團目前分為四個(二零零八年：四個)營業部門，本集團以此等部門之業務為基準呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| (i) 環保水務業務       | －發展環保水務業務          |
| (ii) 物業投資業務      | －租賃物業出租            |
| (iii) 證券及金融業務    | －提供金融服務            |
| (iv) 市政、城市建設投資業務 | －市政基建建設業務及出售物業發展項目 |

7. 分類資料(續)

業務分類(續)

下表提供本集團按業務分類劃分之銷售額分析：

截至二零零九年 三月三十一日止年度	持續經營業務				總計 千港元	已終止 經營業務	綜合 總計 千港元
	環保 水務業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元		市政、 城市建設 投資業務 千港元	
營業額							
對外銷售	81,479	18,211	16,492	—	116,182	—	116,182
<b>分類業績</b>	<b>34,974</b>	<b>(119,567)</b>	<b>11,564</b>	<b>—</b>	<b>(73,029)</b>	<b>(408,283)</b>	<b>(481,312)</b>
未予分攤之利息收入					238	5	243
未予分攤之公司開支					(34,754)	—	(34,754)
經營虧損					(107,545)	(408,278)	(515,823)
財務成本					(36,324)	(4,589)	(40,913)
應佔聯營公司業績					3,146	—	3,146
出售一間聯營公司虧損					(225,146)	—	(225,146)
稅前虧損					(365,869)	(412,867)	(778,736)
稅項					14,491	—	14,491
本年度虧損					<b>(351,378)</b>	<b>(412,867)</b>	<b>(764,245)</b>
<b>資產/負債</b>							
分類資產	1,799,741	541,553	127,937	—	2,469,231	589,680	3,058,911
未予分攤之公司資產					5,874	—	5,874
可收回稅項					511	—	511
總資產					<b>2,475,616</b>	<b>589,680</b>	<b>3,065,296</b>
分類負債	299,792	9,922	14,024	—	323,738	210,370	534,108
未予分攤之公司負債					539,787	—	539,787
稅項負債					116,250	—	116,250
總負債					<b>979,775</b>	<b>210,370</b>	<b>1,190,145</b>
<b>其他分類資料</b>							
攤銷及折舊	7,517	205	128	—	7,850	1,079	8,929
未予分攤之金額					579	—	579
					<b>8,429</b>	<b>1,079</b>	<b>9,508</b>
資本開支	20,480	3,443	10	—	23,933	49,065	72,998
未予分攤之金額					140	—	140
					<b>24,073</b>	<b>49,065</b>	<b>73,138</b>
投資物業公平值虧損	—	136,955	—	—	136,955	—	136,955

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

截至二零零八年 三月三十一日止年度	持續經營業務				總計 千港元	已終止 經營業務	
	環保 水務業務 千港元 (重列)	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元		市政、 城市建設 投資業務 千港元	綜合 總計 千港元 (重列)
<b>營業額</b>							
對外銷售	71,238	18,107	13,662	—	103,007	—	103,007
<b>分類業績</b>	<b>34,584</b>	<b>48,348</b>	<b>2,587</b>	<b>—</b>	<b>85,519</b>	<b>(20,640)</b>	<b>64,879</b>
未予分攤之利息收入					2,868	8	2,876
未予分攤之公司開支					(69,010)	(1,114)	(70,124)
經營收益/(虧損)					19,377	(21,746)	(2,369)
財務成本					(23,240)	(4,960)	(28,200)
應佔聯營公司業績					2,608	—	2,608
出售一間附屬公司收益					8,360	—	8,360
稅前收益/(虧損)					7,105	(26,706)	(19,601)
稅項					(21,120)	—	(21,120)
本年度虧損					(14,015)	(26,706)	(40,721)
<b>資產/負債</b>							
分類資產	959,380	662,756	122,701	—	1,744,837	900,112	2,644,949
未予分攤之公司資產					189,037	—	189,037
總資產					1,933,874	900,112	2,833,986
分類負債	92,590	9,690	12,271	—	114,551	155,779	270,330
未予分攤之公司負債					388,307	—	388,307
稅項負債					43,049	—	43,049
總負債					545,907	155,779	701,686
<b>其他分類資料</b>							
攤銷及折舊	1,278	700	120	—	2,098	1,208	3,306
資本開支	3,782	631	231	—	4,644	131,065	135,709
未予分攤之金額					2,193	—	2,193
					6,837	131,065	137,902
投資物業公平值收益	—	36,835	—	—	36,835	—	36,835

## 7. 分類資料(續)

### 地區分類

本集團經營所在地位於香港和除香港以外之中華人民共和國(「中國」)。

下表按不同位置之市場分析本集團之銷售情況，不論貨品／服務之原產地：

	香港		中國		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>營業額</b>						
對外銷售						
持續經營業務	16,492	14,203	99,690	88,804	116,182	103,007
已終止經營業務	—	—	—	—	—	—
	<b>16,492</b>	14,203	<b>99,690</b>	88,804	<b>116,182</b>	103,007
<b>分類業績</b>						
持續經營業務	11,565	236	(84,594)	85,283	(73,029)	85,519
已終止經營業務	—	—	(408,283)	(20,640)	(408,283)	(20,640)
	<b>11,565</b>	236	<b>(492,877)</b>	64,643	<b>(481,312)</b>	64,879
利息收入					243	2,876
未予分攤之公司開支					(34,754)	(70,124)
經營虧損					<b>(515,823)</b>	(2,369)

以下分類資產之賬面值及所添置之物業、廠房及設備、投資物業及無形資產按資產所處地區分析：

	香港		中國		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>分類資產之賬面值</b>						
持續經營業務	147,370	364,769	2,328,246	1,569,105	2,475,616	1,933,874
已終止經營業務	—	—	589,680	900,112	589,680	900,112
	<b>147,370</b>	364,769	<b>2,917,926</b>	2,469,217	<b>3,065,296</b>	2,833,986

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 地區分類(續)

	香港		中國		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
添置物業、廠房及設備、 投資物業及無形資產						
持續經營業務	150	141	23,923	6,696	24,073	6,837
已終止經營業務	-	-	49,065	131,065	49,065	131,065
	150	141	72,988	137,761	73,138	137,902

### 8. 營業額

營業額指(i)污水處理及自來水供應服務收入；(ii)服務經營權安排之其他金融資產之財務收入；(iii)物業租金收入；(iv)證券及期貨經紀佣金收入及(v)收取保證金客戶之利息收入，現分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
污水及水務處理收入*	81,479	71,238	-	-	81,479	71,238
物業租金收入	18,211	18,107	-	-	18,211	18,107
經紀佣金收入	3,014	9,562	-	-	3,014	9,562
收取客戶之利息收入	13,478	4,100	-	-	13,478	4,100
	116,182	103,007	-	-	116,182	103,007

\* 根據服務專營權安排之其他金融資產之財務收入40,390,000港元(二零零八年：35,139,000港元，經重列)包括於以上披露之「污水及水務處理收入」所帶來之收入。

## 9. 其他收入及其他經營收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
<b>其他收入：</b>						
銀行利息收入	238	2,868	5	8	243	2,876
股息收入	4	5	—	—	4	5
技術顧問服務收入	—	2,934	—	—	—	2,934
政府補貼	5,172	—	—	—	5,172	—
雜項收入	1,899	2,209	—	—	1,899	2,209
	<b>7,313</b>	8,016	<b>5</b>	8	<b>7,318</b>	8,024
<b>其他經營收入：</b>						
收購折讓(附註41(e))	—	443	—	—	—	443
其他收入及其他經營收入	<b>7,313</b>	8,459	<b>5</b>	8	<b>7,318</b>	8,467

## 10. 員工成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
薪酬及津貼(包括董事酬金)	25,116	24,090	2,408	1,753	27,524	25,843
退休福利計劃供款	1,253	1,496	242	125	1,495	1,621
以股份形式付款之開支(附註38)	—	32,986	—	—	—	32,986
	<b>26,369</b>	58,572	<b>2,650</b>	1,878	<b>29,019</b>	60,450

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 10. 員工成本 (續)

#### (a) 董事酬金

於年內應付本公司董事之酬金總額為10,876,000港元(二零零八年：29,454,000港元)。

截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，每名本公司董事之酬金如下：

董事姓名	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		已授出購股權		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元								
<b>執行董事</b>										
張揚 <sup>1</sup>	200	200	3,600	4,173	164	240	-	5,459	3,964	10,072
陳永源	200	200	2,925	3,589	164	240	-	5,459	3,289	9,488
林長盛	200	200	1,950	2,393	124	180	-	5,459	2,274	8,232
朱勇軍 <sup>1</sup>	176	-	562	-	11	-	-	-	749	-
	776	600	9,037	10,155	463	660	-	16,377	10,276	27,792
<b>獨立非執行董事</b>										
黃漢森 <sup>2</sup>	200	200	-	-	-	-	-	354	200	554
夏萍	200	200	-	-	-	-	-	354	200	554
鄧天錫 <sup>2</sup>	200	200	-	-	-	-	-	354	200	554
何耀瑜 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高明東 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	600	600	-	-	-	-	-	1,062	600	1,662
	1,376	1,200	9,037	10,155	463	660	-	17,439	10,876	29,454

年內，本集團並無向本公司董事支付酬金以吸引彼等加盟本集團、作為加盟本集團時之獎金，或作為離職之賠償。年內，概無本公司董事放棄任何酬金之安排。

<sup>1</sup> 於二零零八年五月十九日獲委任

<sup>2</sup> 於二零零九年四月一日辭任

<sup>3</sup> 於二零零九年四月二日獲委任

<sup>4</sup> 於二零零九年五月十一日辭任

10. 員工成本(續)

(b) 五名最高酬金人士

本年度本集團內五名最高酬金人士包括三名(二零零八年：三名)董事之酬金已載於上文附註(a)及為9,527,000港元(二零零八年：27,792,000港元)。本年度其餘兩名(二零零八年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	2,645	1,749
退休福利計劃供款	40	28
以股份形式付款之開支	—	2,729
	<b>2,685</b>	<b>4,506</b>

兩名(二零零八年：兩名)非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	<b>2</b>	<b>2</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 11. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
折舊						
— 自置資產	2,245	2,072	413	601	2,658	2,673
— 以融資租賃持有之資產	-	26	-	-	-	26
租賃土地、土地使用權權益 及無形資產攤銷	6,184	-	666	607	6,850	607
核數師酬金	1,071	682	106	118	1,177	800
出售物業、廠房及設備之虧損	-	5	-	-	-	5
物業、廠房及設備撇銷	111	640	-	-	111	640
金融工具公平值變動						
— 以公平值計入收益表 之金融資產	18	71	-	-	18	71
— 衍生金融工具	(16,629)	1,500	-	-	(16,629)	1,500
其他應收賬款之減值虧損	260	-	-	-	260	-
物業之經營租賃租金	2,211	2,463	-	-	2,211	2,463
淨匯兌虧損	288	716	-	-	288	716
投資物業租金收入總額	(18,211)	(18,107)	-	-	(18,211)	(18,107)
減：本年內帶來租金收入之 投資物業之直接經營開支	2,716	840	-	-	2,716	840
本年內未有帶來租金 收入之投資物業之 直接經營開支	180	180	-	-	180	180

## 12. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
利息支出：						
須於以下年期悉數償還之 銀行貸款及透支：						
– 五年內	15,861	5,052	4,589	4,960	20,450	10,012
– 五年以上	4,225	12,700	–	–	4,225	12,700
其他借貸	16,238	6,953	–	–	16,238	6,953
融資租賃責任利息	–	6	–	–	–	6
可換股票據利息	–	931	–	–	–	931
	36,324	25,642	4,589	4,960	40,913	30,602
減：資本化數額	–	(2,402)	–	–	–	(2,402)
	36,324	23,240	4,589	4,960	40,913	28,200

## 13. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
現時稅項						
香港利得稅	303	–	–	–	303	–
中國企業所得稅	1,816	3,986	–	–	1,816	3,986
	2,119	3,986	–	–	2,119	3,986
遞延稅項	(16,610)	17,134	–	–	(16,610)	17,134
	(14,491)	21,120	–	–	(14,491)	21,120

### 香港利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零零八年：17.5%）計算。香港利得稅稅率由17.5%降低至16.5%，由二零零八／零九課稅年度起生效。

由於本集團及本公司並無估計應課稅溢利或其估計應課稅溢利已由承前估計應課稅虧損全部抵銷，故並無於綜合財務報表就截至二零零八年三月三十一日止年度香港利得稅作出撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 13. 稅項(續)

#### 中國企業所得稅

於二零零七年三月十六日，中國第十屆全國人民代表大會第五次全會通過中國企業所得稅法(「新稅法」)，並於二零零八年一月一日起生效，同時外資企業適用之中國所得稅規則及規章予以取消。新稅法令所有企業包括外資企業採納25%之統一稅率。

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

本集團－截至二零零九年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損						
持續經營業務	(321,460)		(44,409)		(365,869)	
已終止經營業務	—		(412,867)		(412,867)	
	(321,460)		(457,276)		(778,736)	
按法定稅率計算之稅項	(53,041)	(16.5)	(114,319)	(25.0)	(167,360)	(21.5)
不可扣稅支出之稅務影響	11,004	3.4	31,395	6.9	42,399	5.4
毋須課稅收入之稅務影響	(5,546)	(1.7)	(5,172)	(1.1)	(10,718)	(1.4)
未確認稅項虧損之稅務影響	47,847	14.8	92,043	20.1	139,890	18
稅率變動之影響	—	—	(5,612)	(1.2)	(5,612)	(0.7)
未確認暫時差額之稅務影響	(7,862)	(2.4)	(5,228)	(1.2)	(13,090)	(1.7)
本年度稅項抵免	(7,598)	(2.4)	(6,893)	(1.5)	(14,491)	(1.9)

### 13. 稅項(續)

本集團 – 截至二零零八年三月三十一日止年度(重列)

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)/溢利						
持續經營業務	(15,657)		22,762		7,105	
已終止經營業務	–		(26,706)		(26,706)	
	(15,657)		(3,944)		(19,601)	
按法定稅率計算之稅項	(2,740)	(17.5)	(730)	(18.5)	(3,470)	(17.7)
不可扣稅支出之稅務影響	7,571	48.4	871	22.1	8,442	43.1
毋須課稅收入之稅務影響	(5,505)	(35.2)	(2,793)	(70.8)	(8,298)	(42.3)
未確認稅項虧損之稅務影響	11,106	70.9	13,199	334.6	24,305	124.0
本年度撥備不足	–	–	141	3.6	141	0.7
本年度稅項支出	10,432	66.6	10,688	271.0	21,120	107.8

### 14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
按每股基本及攤薄虧損計算之本公司 普通權益持有人應佔本年度虧損		
來自持續經營業務	351,629	13,056
來自已終止經營業務	412,867	26,706
來自持續及已終止經營業務	764,496	39,762
股份數目		
按每股基本及攤薄虧損計算之普通股加權平均數	20,167,015,550	9,893,806,897

截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司尚未行使之購股權及可換股票據未有包括於每股攤薄虧損之計算內，乃由於本公司尚未行使之購股權及可換股票據具反攤薄影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	630,820	65,852
匯兌調整	6,850	47,294
收購附屬公司	489	480,839
添置	2,024	—
公平值變動	(136,955)	36,835
於年末	503,228	630,820

本集團投資物業於二零零九年及二零零八年三月三十一日之公平值，乃由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及上海房地產估價師事務所有限公司於同日進行估值。該估值乃參照類似地的類似物業的交易價格的市場佐證而作出。

本集團投資物業按賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	13,500	15,000
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	489,728	615,820
	503,228	630,820

賬面值約179,976,000港元(二零零八年：62,611,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

本集團價值約為474,835,000港元(二零零八年：611,290,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

## 16. 租賃土地及土地使用權權益

### 本集團

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零七年四月一日	40,980
匯兌調整	4,098
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	45,078
匯兌調整	1,593
轉為持作出售之資產	(46,671)
於二零零九年三月三十一日	—
<b>累計攤銷</b>	
於二零零七年四月一日	2,342
匯兌調整	191
本年度攤銷	607
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	3,140
匯兌調整	105
本年度攤銷	666
轉為持作出售之資產	(3,911)
於二零零九年三月三十一日	—
<b>賬面值</b>	
於二零零九年三月三十一日	—
於二零零八年三月三十一日	41,938

本集團於租賃土地及土地使用權之權益代表預付經營租金付款及其賬面淨值，現分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港以外土地，按長期租賃方式持有	—	41,938

於二零零九年三月三十一日，賬面總淨值約零港元(二零零八年：41,938,000港元)之本集團於租賃土地及土地使用權之所有權益已作為取得本集團之銀行信貸額之抵押。

租賃土地及土地使用權之權益包括收購若干土地於固定期間之使用權之收購成本，該等土地均位於中國。土地使用權之預付租金成本按直線法於權利未過期期間攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團

	發展中 物業 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 汽車及 其他 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零零七年四月一日	298,081	4,341	9,063	18,687	330,172
匯兌調整	29,810	318	773	802	31,703
添置	60,648	-	1,166	2,194	64,008
收購附屬公司	-	-	1,803	76	1,879
出售	(7,042)	(2,064)	(480)	(4,844)	(14,430)
出售附屬公司	-	-	(36)	(850)	(886)
重新分類為供出售之發展中物業	(151,780)	-	-	-	(151,780)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	229,717	2,595	12,289	16,065	260,666
匯兌調整	7,921	89	324	454	8,788
添置	8,207	-	1,560	6,003	15,770
收購附屬公司	-	55	5	2,246	2,306
轉為持作出售之資產	(241,648)	(2,599)	(1,513)	(3,661)	(249,421)
出售	-	-	-	(803)	(803)
於二零零九年三月三十一日	4,197	140	12,665	20,304	37,306
<b>累計折舊</b>					
於二零零七年四月一日	-	3,927	5,446	13,312	22,685
匯兌調整	-	277	479	400	1,156
本年度折舊	-	-	1,212	1,487	2,699
於出售時抵銷	-	(1,609)	(389)	(3,725)	(5,723)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	-	2,595	6,748	11,474	20,817
匯兌調整	-	89	219	342	650
本年度折舊	-	1	1,220	1,437	2,658
轉為持作出售之資產	-	(2,599)	(1,282)	(2,291)	(6,172)
於出售時抵銷	-	-	-	(739)	(739)
於二零零九年三月三十一日	-	86	6,905	10,223	17,214
<b>賬面淨值</b>					
於二零零九年三月三十一日	<b>4,197</b>	<b>54</b>	<b>5,760</b>	<b>10,081</b>	<b>20,092</b>
於二零零八年三月三十一日	229,717	-	5,541	4,591	239,849

17. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 汽車及 其他 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零零七年四月一日	1,982	447	2,900	5,329
匯兌調整	82	32	37	151
出售	(2,064)	(479)	(2,937)	(5,480)
於二零零八年三月三十一日、 二零零八年四月一日及 於二零零九年三月三十一日	-	-	-	-
<b>累計折舊</b>				
於二零零七年四月一日	1,570	363	2,815	4,748
匯兌調整	41	24	28	93
出售	(1,611)	(387)	(2,843)	(4,841)
於二零零八年三月三十一日、 二零零八年四月一日及 於二零零九年三月三十一日	-	-	-	-
<b>賬面淨值</b>				
於二零零九年三月三十一日	-	-	-	-
於二零零八年三月三十一日	-	-	-	-

發展中物業之賬面值包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>本集團</b>		
香港以外，按長期租賃方式持有	4,197	229,717

本集團之發展中物業位於中國。於二零零九年三月三十一日，本集團發展中物業包括已資本化之利息零港元(二零零八年：40,400,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	945,777	908,136
已確認減值虧損	(60,616)	(34,887)
	<b>885,161</b>	873,249

應收／(應付)附屬公司賬款為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。應收／應付附屬公司之該等金額之賬面值與其公平值相若。

本公司於二零零九年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註50。

### 19. 服務專營權安排

本集團已就污水及自來水處理業務以BOT或轉讓—經營—轉讓(「TOT」)方式與中國若干政府機關訂立多項服務專營權安排。該等服務專營權安排一般涉及本集團作為經營者(i)以BOT方式就該等安排建造基礎設施；(ii)以TOT方式就該等安排支付指定金額；(iii)於二十至三十年之期間內(「服務專營期限」)代表有關政府機構按規定服務水平經營及維護基礎設施，本集團將於服務專營權安排有關期間內就其服務按通過訂價機制規定之價格獲得報酬。本集團有權(倘適用)使用基礎設施之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機關作為授予人將控制及監管服務範圍，本集團必須於服務專營期限結束時提供基礎設施並保留其於基礎設施之任何剩餘權益之實際權利。該等服務專營權安排受本集團與中國有關政府機關訂立之合約及(倘適用)補充協議之規限，當中載明(其中包括)執行標準、本集團所提供服務之調價機制、本集團於服務專營期限結束時為將基礎設施恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及對糾紛進行仲裁之安排。有關服務專營權安排在其他金融資產(服務專營權安排下之應收款項)與無形資產(特許經營權)之間之分類之會計政策載於綜合財務報表附註5「服務專營權安排」。

19. 服務專營權安排(續)

本集團環保水務業務項下之服務專營權安排資料概要載列如下：

(a) 無形資產

本集團

	特許無形資產 千港元
<b>成本</b>	
於二零零七年四月一日，如前呈列	—
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12之影響	102,814
於二零零七年四月一日，經重列	102,814
匯兌調整	9,253
添置	4,806
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	116,873
匯兌調整	4,030
收購附屬公司	560,653
添置	10,439
於二零零九年三月三十一日	691,995
<b>累計攤銷</b>	
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	—
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12之影響	—
本年度攤銷	6,184
於二零零九年三月三十一日	6,184
<b>賬面值</b>	
於二零零九年三月三十一日	<b>685,811</b>
於二零零八年三月三十一日	116,873

(b) 其他金融資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
服務專營權安排項下之應收賬款	<b>444,805</b>	350,098

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 19. 服務專營權安排(續)

#### (c) 服務專營權安排附註

本集團已就污水、自來水處理業務以及分銷業務以BOT或TOT方式與中國若干政府機構訂立多項服務專營權安排。

年內，本集團已收購黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)及其附屬公司(統稱為「黑龍集團」)，其進一步詳情載於綜合財務報表附註41(a)。黑龍之附屬公司亦已就污水、自來水處理業務以及分銷業務以BOT及TOT方式與中國若干政府機構訂立多項服務專營權安排。

於二零零九年三月三十一日，本集團(包括黑龍集團)已與中國多個政府機構訂有自來水處理業務及分銷業務以及污水處理業務之服務專營權安排。本集團主要服務專營權安排(董事認為其主要影響本集團之業績或資產)之主要條款概要載於下表。

附屬公司名稱	地點	授予人名稱	服務專營權 安排類型	服務專營期限
青海雄越環保 科技有限公司	中國西寧市	西寧市水務局	TOT	由二零零五年至 二零三零年 為期25年
西安航空科技 產業園供排水 有限公司	中國西安市	西安市閻良區 水務局	TOT	由二零零八年至 二零二八年 為期20年
漢中市國中 自來水有限公司	中國漢中市	漢中市漢台區 人民政府建設局	TOT	由二零零八年至 二零三八年 為期30年
國水(馬鞍山)污水 處理有限公司	中國馬鞍山市	馬鞍山市 市政管理處	BOT	由二零零六年至 二零二八年 為期22年
國水(昌黎)污水 處理有限公司	中國秦皇島市 昌黎縣	秦皇島市昌黎 人民政府	BOT	由二零零五年至 二零三五年 為期30年
國中(秦皇島)污水 處理有限公司	中國秦皇島市	河北省秦皇島市 人民政府	BOT	由二零零二年至 二零二二年 為期20年

## 19. 服務專營權安排(續)

### (c) 服務專營權安排附註(續)

根據已簽署之服務專營權安排，本集團獲授使用污水及自來水處理廠及相關土地(一般於服務專營期限內以本集團內有關公司之名義註冊)之物業、廠房及設備之權利，惟本集團一般須於各服務專營期限結束時按規定服務水平將該等物業、廠房及設備退予授予人。

截至二零零八年三月三十一日止年度，特許經營權之無形資產仍在建造中，並無作出攤銷。

用於擔保本集團銀行貸款之本集團服務專營權安排項下資產之賬面值如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
無形資產	293,916	116,873
其他金融資產	334,334	164,288
	<b>628,250</b>	281,161

其他金融資產，按介乎6.37%至13.88%之利率計息，即來自中國相關政府機構的最低保證收入，乃參考服務專營期限內之預期污水處理及自來水處理能力計算。

## 20. 聯營公司權益

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資成本，已上市股份	296,000	—
應佔收購後儲備	3,146	—
出售	(299,146)	—
	<b>—</b>	—

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 20. 聯營公司權益 (續)

#### 截至二零零九年三月三十一日止年度

於二零零八年七月十五日，本集團完成以代價約296,000,000港元收購中國管業集團有限公司(「中國管業」)29.52%之股權，其詳情載於本公司日期為二零零八年四月十四日之通函。其後，本集團抵押其於中國管業之股權作為授予本集團貸款之抵押品。

於二零零八年十月十五日，本集團與Singapore Zhongxin Investment Company Limited 訂立買賣協議以代價約74,000,000港元出售中國管業29.52%之股權，其詳情載於本公司日期為二零零九年一月二日之通函。出售中國管業已於二零零九年一月二十三日完成而出售聯營公司之虧損約225,146,000港元已於綜合收益表內確認。

中國管業為一間於香港上市之公司，其財政年度截止日期為十二月三十一日及中期財政年度截止日期為六月三十日。經調整直至二零零八年十月十五日之任何重大交易後，本集團自收購日期起直至二零零八年十月十五日(即本集團就出售中國管業訂立協議之日期)止根據中國管業於二零零八年六月三十日之資產淨值以權益合計法將其於中國管業之股權列賬。

#### 截至二零零八年三月三十一日止年度

於二零零七年六月十一日，本集團進一步收購財滙投資有限公司(「財滙」)60%股權。財滙於收購前為本集團之聯營公司。已收購資產及負債之詳情載於附註41(c)。進一步收購財滙後，於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何聯營公司。

本集團聯營公司之財務資料概要載述如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	273,934	6,520
本年度溢利	7,243	6,520
本集團應佔溢利	3,146	2,608
總資產	-	-
總負債	-	-
淨資產	-	-
本集團應佔淨資產	-	-

## 21. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零七年四月一日	2,846
添置(附註41(b)、(c)、(d))	8,160
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	11,006
添置(附註41(a))	387,557
於二零零九年三月三十一日	398,563
<b>減值</b>	
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日 已確認減值虧損	-
	11,006
於二零零九年三月三十一日	11,006
<b>賬面值</b>	
於二零零九年三月三十一日	<b>387,557</b>
於二零零八年三月三十一日	11,006

商譽已根據以下業務識別之本集團現金產生單位(「現金產生單位」)予以分攤：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
市政、城市建設投資業務	-	2,846
環保水務業務	<b>387,557</b>	1,043
物業投資業務	-	7,117
	<b>387,557</b>	11,006

商譽之添置包括如下：

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團分別進一步收購國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)、財滙及成信國際有限公司(「成信」)4.67%、60%及100%之股權，而商譽已分別增加約1,043,000港元；3,682,000港元及3,435,000港元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團完成收購黑龍，導致商譽增加約387,557,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 21. 商譽(續)

#### 商譽減值測試

上述市政、城市建設投資業務、環保水務業務及物業投資業務之商譽之可收回金額乃參照使用價值計算根據有關現金產生單位之五年預測進行評估。使用價值模式應用之折現率為每年9.5%，該模式使用根據本公司董事批准之五年期財務預測(「現金產生單位預測」)作出之現金流量預測。於現金產生單位預測期間進行之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括本集團管理層按過往經驗及市場發展之預期而釐定之預算毛利率及折現率。

毛利預算值基於緊接預算年度前一年之平均毛利率加上預計之效率增加額。所採用的折現率為稅前比率並反映相關分類的特定風險。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團管理層預計物業市場及環保業務在未來時期將不及過往興旺，其溢利能力將大幅下降。鑒於溢利能力的倒退，減值虧損約11,006,000港元乃根據折現現金流量分析結果作出。

### 22. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
聯交所賠償基金及互保基金	197	197	—	—
繳交香港中央結算有限公司 (「香港結算」)費用	100	100	—	—
繳交香港結算保證基金	100	100	—	—
繳交香港期貨結算有限公司 之法定按金	1,500	1,500	—	—
會籍	380	504	380	380
	<b>2,277</b>	2,401	<b>380</b>	380

### 23. 供出售之發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	607,714	348,527
匯兌調整	20,956	36,990
添置	44,905	70,417
已確認減值虧損	(182,770)	-
轉撥自物業、廠房及設備	-	151,780
轉為持作出售之資產	(490,805)	-
於年末	-	607,714

於二零零八年三月三十一日，本集團供出售之發展中物業位於中國長沙之土地，其土地使用權於二零七三年到期。

資本化利息淨額約2,406,000港元已包括在供出售之發展中物業中。

於二零零九年三月三十一日，由於本集團訂立協議出售中國長沙之附屬公司（其詳情載於綜合財務報表附註39），本集團位於中國長沙供出售之發展中物業已重新分類為持作出售之資產。

本公司董事經參考市場情況及獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司提供之供出售發展中物業之估計售價審閱位於中國長沙供出售發展中物業之賬面值，並將減值虧損約182,770,000港元於截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合收益表內確認。

### 24. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
製成品	4,198	844

於二零零九年三月三十一日，所有存貨均以成本列值。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日(二零零八年：六十日)信貸期。逾期少於六十日之貿易應收賬款不視作減值。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0-30日	17,263	36,150	-	-
31-60日	588	1,630	-	-
61-90日	588	1,630	-	-
90日以上	12,978	9,780	-	-
應收保證金客戶賬款	31,417	49,190	-	-
結算所、經紀及交易商	1,227	1,227	-	-
預付款及按金	3,346	1,502	-	-
其他應收賬款	164,370	661,716	2,692	175,273
	82,477	22,272	144	6,036
減：其他應收賬款減值	282,837	735,907	2,836	181,309
	(260)	-	-	-
	282,577	735,907	2,836	181,309

其他應收賬款之減值變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	-	-
已確認減值虧損	260	-
於年末	260	-

## 25. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

不被視為減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期亦未減值	17,851	37,780
逾期兩至三個月	588	1,630
逾期三個月以上	12,978	9,780
	<b>31,417</b>	49,190

本集團之貿易應收賬款結餘包括賬面值約為13,566,000 港元之應收賬款，均為已逾期且本集團因信貸質量並無重大變動及款項仍被視為可予收回而並無計提撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於信貸期內之貿易應收賬款與眾多客戶有關，彼等近期並無拖欠記錄。在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為其公平值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

保證金客戶之貸款乃由客戶之已抵押證券作擔保，須於接獲通知時償還及按商業利率計息。由於本公司董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析不會提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

## 26. 應收貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貸款	102,898	61,899

該貸款無抵押，按每年7.50%至15%之現行利率計息，並有固定償還期限。本公司董事認為，該等款項將於結算日後十二個月內償還，因此，該等款項作為流動項目呈列。

賬面值為102,898,000 港元(二零零七年：61,899,000 港元)之應收貸款尚未逾期，並已於年內及結算日後收取借款人分批連續償付之款額。因此，由於本集團認為該等款項可全部收回，本集團認為應收貸款概無減值。

信貸風險於確定應收貸款之可收回性時已於附註49(b)述及。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 27. 以公平值計入收益表之金融資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣： 上市股權證券－香港，按市值	80	98

### 28. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
信託賬戶	6,366	4,343
獨立賬戶	957	3
	7,323	4,346

信託及獨立賬戶根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。於二零零九年及二零零八年三月三十一日，所有信託及獨立賬戶均以港元為單位。

有關金額指代客戶作證券買賣用途之銀行結餘。對客戶之負債包括在流動負債之貿易應付賬款內。

### 29. 現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	34,259	30,193	19	110

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零零九年三月三十一日，約26,415,000港元(二零零八年：7,505,000港元)之現金及現金等值以人民幣計值。人民幣並非可自由兌換之貨幣，而資金匯出中國受中國政府實施之外匯管制措施所規限。

### 30. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付賬款：				
0至30日	22,588	8,851	-	-
買賣證券及股票期權業務 所產生之應付賬款：				
保證金客戶	100	95	-	-
其他應付賬款及已收訂金	316,999	248,403	11,644	6,845
	<b>339,687</b>	257,349	<b>11,644</b>	6,845

應付保證金客戶之賬款乃須於接獲通知時償還。由於本公司董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析不會提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

### 31. 應付一間關連公司款項

#### 本集團及本公司

應付一間關連公司之款項並無抵押，並按香港銀行同業拆息加1.75%計息及須於接獲通知時償還。

該關連公司由張揚先生(其已於二零零九年五月十一日辭任本公司董事)全資擁有。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 32. 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有關可換股票據認購權之金融負債	-	22,736

截至二零零八年三月三十一日止年內，本集團與本公司一名董事（「認購人」）訂立認購協議，據此，本集團授予認購人(i)認購權（「首批認購權」）以認購最多本金總額650,000,000港元之本公司可換股票據（「首批可換股票據」）；及(ii)其他認購權（「第二批認購權」）以認購最多本金總額1,200,000,000港元之本公司可換股票據（「第二批可換股票據」），作為支付溢價20,000,000港元之代價。

認購人可於授出首批認購權日期起計至二零零七年十二月三十一日止期間內之任何時間行使該批認購權，而認購人可於完成全數認購首批認購權日期起計至二零零八年十二月三十一日止期間內之任何時間行使第二批認購權。

各可換股票據認購權之價值乃由獨立估值師邦盟匯駿評估有限公司於發行日及二零零八年三月三十一日使用柏力克－舒爾斯期權定價模式進行評估。輸入該模式的資料如下：

	於發行日	於二零零八年 三月三十一日	於二零零九年 三月三十一日
<b>首批認購權</b>			
現貨價	0.144 港元	-	-
轉換價	0.1 港元	-	-
無風險利率	3.884%	-	-
預期行使期	0.25 年	-	-
認購權性質	認購	-	-
波幅	22.51%	-	-
<b>第二批認購權</b>			
現貨價	0.071 港元	0.073 港元	-
轉換價	0.1 港元	0.1 港元	-
無風險利率	4.074%	1.287%	-
預期行使期	0.75 年	1.875 年	-
認購權性質	認購	認購	-
波幅	34.12%	80.66%	-

### 32. 衍生金融工具(續)

預期波幅乃按經營相若業務之同類公司於授出日期前各年每日平均股價之統計分析所釐定預期股價回報之標準偏差計算。該模式使用之購股權預計有效期乃管理層經考慮購股權不可轉讓、行使限制及表現考慮因素後得出之最佳估計。

截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度內之可換股票據認購權公平值變動如下：

	於二零零八年三月三十一日		於二零零九年
	首批認購權 千港元	第二批認購權 千港元	三月三十一日 第二批認購權 千港元
<b>衍生金融工具</b>			
於年初	-	-	<b>22,736</b>
首次確認	125	21,175	-
公平值(減少)/增加	(61)	1,561	<b>(16,629)</b>
發行可換股票據時行使	(64)	-	<b>(5,028)</b>
可換股票據認購權屆滿終止確認	-	-	<b>(1,079)</b>
於年末	-	22,736	-

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行借貸，有抵押	277,031	252,210	-	-
銀行借貸，無抵押	107,841	47,778	-	-
銀行借貸總額	384,872	299,988	-	-
其他借貸，有抵押	120,000	-	120,000	-
其他借貸，無抵押	18,966	-	3,000	-
其他借貸總額	138,966	-	123,000	-
借貸總額	523,838	299,988	123,000	-
到期分析如下：				
於接獲通知時或				
於一年內償還：				
銀行借貸	92,936	100,357	-	-
其他借貸	126,541	-	123,000	-
分類為流動負債之部分	219,477	100,357	123,000	-
於接獲通知時或				
於第二年償還：				
銀行借貸	55,759	41,239	-	-
其他借貸	1,816	-	-	-
	57,575	41,239	-	-
須償還之銀行借貸：				
於第三至五年內				
(包括首尾兩年)	170,718	99,842	-	-
第五年後	65,459	58,550	-	-
須償還之其他借貸：				
於第三至五年內				
(包括首尾兩年)	5,448	-	-	-
第五年後	5,161	-	-	-
分類為非流動負債之部分	304,361	199,631	-	-
借貸總額	523,838	299,988	123,000	-

### 33. 銀行及其他借貸(續)

於二零零九年三月三十一日，其他借貸按介乎7.75%至36%之年利率計息。

銀行借貸乃浮動利率借貸，故本集團須承擔現金流利率風險，該等以港元列值之銀行借貸之實際利率按香港銀行同業拆息加指定差價計算。以人民幣列值之銀行借貸之實際年利率介乎2.55%至8.25%(二零零八年：5.8%至7.8%)。

有抵押銀行借貸包括定期貸款及按揭貸款，按商業利率計息。定期貸款乃以本集團資產作抵押，本集團資產賬面值如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租賃土地及土地使用權權益	-	41,938
無形資產	293,916	116,873
其他金融資產	334,334	164,288
	<b>628,250</b>	323,099

本集團於中國及香港之投資物業賬面值約為179,976,000港元(二零零八年：62,611,000港元)已作為按揭貸款之抵押。定期貸款於協定之償還時間表償還，而按揭貸款分1至20年之分期付款期償還。

有抵押其他借貸按商業利率計息。其他借貸以本集團持有之若干附屬公司股份作為抵押。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	150,015	27,887	123,000	-
人民幣	373,823	272,101	-	-
	<b>523,838</b>	299,988	<b>123,000</b>	-

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 34. 可換股票據

#### 截至二零零八年三月三十一日止年度

- (a) 於二零零七年八月六日，本公司發行本金額約132,677,000港元之可換股票據（「財滙可換股票據」），以收購財滙。財滙可換股票據之利息為3.5%及將於二零零九年八月五日期到。財滙可換股票據以港元列值。其首次轉換價為每股0.131港元。負債部分之實際利率為每年8.57%。除非之前已由財滙可換股票據持有人轉換，否則本公司將於到期日以當時尚未償還可換股票據之本金額贖回可換股票據。

於二零零七年八月十日，約132,677,000港元之財滙可換股票據已以每股0.131港元轉換為本公司之普通股1,012,800,000股。

- (b) 截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團與認購人訂立認購協議，據此，本公司同意授予認購人(i)首批認購權以認購首批可換股票據；及(ii)第二批認購權以認購第二批可換股票據。
- (c) 截至二零零八年三月三十一日止年度內，本公司發行本金額650,000,000港元之首批可換股票據。首批可換股票據之利息為3.0%及將於二零一二年七月四日期到。首批可換股票據以港元計值。其首次轉換價為每股0.10港元。負債部分之實際年利率為8.57%。

於二零零七年十月二十六日、二零零七年十月三十日、二零零七年十一月九日、二零零七年十二月二十八日、二零零八年一月四日及二零零八年一月三十日，約150,000,000港元、50,000,000港元、50,000,000港元、300,000,000港元、50,000,000港元及50,000,000港元之首批可換股票據已分別以每股0.1港元轉換為本公司普通股1,500,000,000股、500,000,000股、500,000,000股、3,000,000,000股、500,000,000股及500,000,000股。於轉換後，首批可換股票據項下已發行6,500,000,000股普通股。

#### 截至二零零九年三月三十一日止年度

- (d) 截至二零零九年三月三十一日止年度內，本公司行使第二批認購權並發行部分第二批可換股票據，本金額為300,000,000港元。第二批可換股票據乃按3.0%計息並將於二零一二年七月四日期到。第二批可換股票據乃以港元計值。初步轉換價格為每股0.10港元。負債部分之實際年利率為8.57%。

於二零零八年四月二日、二零零八年四月十六日及二零零八年四月二十一日，第二批可換股票據約50,000,000港元、200,000,000港元及50,000,000港元分別以每股0.10港元轉換為500,000,000股、2,000,000,000股及500,000,000股本公司普通股。轉換後，本公司已發行第二批可換股票據項下之3,000,000,000股普通股。

### 34. 可換股票據(續)

可換股票據負債部分之對賬載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初之負債部分	-	4,587
行使可換股票據認購權之發行所得款項 權益部分	305,028 (32,027)	782,677 (288,269)
於發行日之負債部分	273,001	498,995
年度之估算利息支出	-	931
轉換為普通股	(273,001)	(499,926)
於年末之負債部分	-	-

### 35. 遞延稅項

#### 本集團

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債與資產以及其變動情況：

	重估物業 千港元	可換股票據 千港元	收購 附屬公司 產生之 公平值調整 千港元	香港 (國際財務 報告詮釋 委員會)- 詮釋第12號 項下資產之 暫時性差異 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	2,831	73	-	15,533	-	18,437
匯兌調整	9	-	-	1,208	-	1,217
收購附屬公司	3,874	-	-	-	-	3,874
於綜合收益表扣除/(計入)	10,889	(163)	-	6,408	-	17,134
發行可換股票據	-	50,447	-	-	-	50,447
轉換可換股票據	-	(50,357)	-	-	-	(50,357)

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 35. 遞延稅項(續)

#### 本集團(續)

	重估物業 千港元	可換股票據 千港元	收購 附屬公司 產生之 公平值調整 千港元	香港 (國際財務 報告詮釋 委員會)－ 詮釋第12號 項下資產之 暫時性差異 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	17,603	—	—	23,149	—	40,752
匯兌調整	3	—	—	702	—	705
收購附屬公司	—	—	81,819	—	(76)	81,743
於綜合收益表扣除/(計入)	(17,606)	—	—	6,532	76	(10,998)
稅率變動之影響	—	—	—	(5,612)	—	(5,612)
發行可換股票據	—	5,284	—	—	—	5,284
轉換可換股票據	—	(5,284)	—	—	—	(5,284)
於二零零九年三月三十一日	—	—	81,819	24,771	—	106,590

於二零零九年三月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損為約1,504,631,000港元(二零零八年：740,135,000港元(經重列))。就投資物業之公平值虧損約70,424,000港元已確認遞延稅項負債之削減，而由於不能預計未來溢利流入，故並無就投資物業之剩餘公平值虧損約66,531,000港元確認遞延稅項資產。

#### 本公司

由於不能預計未來溢利流入，故並無就約392,995,000港元(二零零八年：388,247,000港元)估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 36. 股本

每股面值0.10港元之普通股	股份數目		面值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定(附註a)	40,000,000,000	10,000,000,000	4,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
年初	17,286,193,632	6,651,903,632	1,728,619	665,190
發行新股份(附註b)	-	2,700,000,000	-	270,000
行使購股權(附註c)	-	371,490,000	-	37,149
轉換可換股票據(附註d,e及f)	3,000,000,000	7,562,800,000	300,000	756,280
年末	20,286,193,632	17,286,193,632	2,028,619	1,728,619

本公司所發行之全部股份於各方面與當時既有股份享有同等權益。

附註：

#### 截至二零零八年三月三十一日止年度

- 本公司透過額外增設30,000,000,000股每股面值0.10港元之新普通股，將法定股本由1,000,000,000港元增加至4,000,000,000港元。
- 本公司訂立認購協議，按每股面值0.10港元發行合共2,700,000,000股新股。
- 本公司根據行使授予本集團之董事、僱員及顧問之購股權，分別配發及發行371,490,000股每股面值0.10港元之新股。行使價為每股0.146港元。
- 於二零零七年發行之部分可換股票據(「二零零七年可換股票據」)及首批可換股票據之持有人已將其本金額分別為5,000,000港元及650,000,000港元按每股0.10港元之轉換價轉換為股份。6,550,000,000股普通股已於二零零七年可換股票據及首批可換股票據轉換後發行。
- 財匯可換股票據之持有人已將其本金額132,677,000港元按每股0.131港元轉換價轉換為股份。1,012,802,000股普通股已於財匯可換股票據轉換後發行。

#### 截至二零零九年三月三十一日止年度

- 第二批可換股票據之持有人已將其本金額300,000,000港元按每股0.10港元轉換價轉換為股份。3,000,000,000股普通股已於第二批可換股票據轉換後發行。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 37. 股份溢價及儲備

	股份 溢價 千港元	匯兌 儲備 千港元	可換股 票據 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計 虧損 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>						
於二零零七年四月一日	282,741	(1,454)	590	-	(213,262)	68,615
匯兌調整	-	(3,336)	-	-	-	(3,336)
發行可換股票據	-	-	288,269	-	-	288,269
就可換股票據確認遞延稅項	-	-	(90)	-	-	(90)
轉換可換股票據	40,108	-	(288,769)	-	-	(248,661)
發行購股權	-	-	-	32,986	-	32,986
行使購股權	43,605	-	-	(26,516)	-	17,089
本年度虧損	-	-	-	-	(155,501)	(155,501)
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	366,454	(4,790)	-	6,470	(368,763)	(629)
匯兌調整	-	(345)	-	-	-	(345)
發行可換股票據	-	-	32,027	-	-	32,027
就可換股票據確認遞延稅項	-	-	(5,284)	-	-	(5,284)
轉換可換股票據	5,028	-	(26,743)	-	-	(21,715)
本年度虧損	-	-	-	-	(286,596)	(286,596)
於二零零九年三月三十一日	<b>371,482</b>	<b>(5,135)</b>	<b>-</b>	<b>6,470</b>	<b>(655,359)</b>	<b>(282,542)</b>

於二零零九年三月三十一日，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備（二零零八年：無）。

### 38. 購股權

本集團採納之購股權計劃詳情如下：

#### (a) 舊購股權計劃

本公司之購股權計劃（「舊購股權計劃」）乃於二零零零年七月二十五日採納，並於二零零二年九月二日終止及由新購股權計劃取代。

於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日，概無舊購股權計劃項下之購股權尚未行使。

### 38. 購股權 (續)

#### (b) 新購股權計劃

本公司已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章終止舊購股權計劃，而本公司股東亦於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上批准採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

新購股權計劃容許本公司向本公司於二零零二年七月三十日發出之通函所界定之更廣泛類別之參與者(「參與者」)，而非僅向舊購股權計劃所指之合資格承授人(「合資格承授人」)授出購股權。根據新購股權計劃之規則，董事會可酌情決定於行使購股權所附帶之認購權前須先符合持有購股權最低期限之規定。此酌情權使董事會能於有關期間內向參與者提供獎勵。此酌情權加上董事會有權規定任何購股權於行使前須達致任何董事會認為合適之表現目標，使本集團可以鼓勵參與者竭盡所能協助本集團之業務增長及發展。雖然新購股權計劃並未提供授予購股權以供承授人有權以本公司股份(「股份」)於聯交所買賣價格之折讓價認購股份，惟本公司董事認為董事會可以靈活地決定授出購股權予參與者(合資格承授人除外)，加上可訂出於行使購股權前須符合持有購股權之最低期限規定及須達致之表現目標，將使本集團在整體上較舊購股權計劃更能吸引對本集團之業務增長及發展具有價值之人力資源。

根據新購股權計劃，股份之認購價由本公司董事釐訂，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i) 於建議授予購股權日期(該日須為交易日)聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii) 於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii) 一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按新購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%(「個人限額」)。在截至另行授出購股權之日止(包括該日在內)任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

38. 購股權 (續)

(b) 新購股權計劃 (續)

本年度根據購股權計劃尚未行使之購股權如下：

參與者 名稱類別	購股權數目								授出 日期	行使期	行使價 港元
	於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內 授出	年內 已行使	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使	年內 授出	年內 已行使	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使				
<b>董事</b>											
張揚先生	-	77,000,000	(77,000,000)	-	-	-	-	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
陳永源先生	-	77,000,000	(77,000,000)	-	-	-	-	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
林長盛先生	-	77,000,000	(77,000,000)	-	-	-	-	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
黃漢森先生	-	5,000,000	-	5,000,000	-	-	5,000,000*	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
夏萍女士	-	5,000,000	-	5,000,000	-	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
鄧天錫博士	-	5,000,000	-	5,000,000	-	-	5,000,000*	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
<b>顧問</b>											
總計	-	58,000,000	(25,000,000)	33,000,000	-	-	33,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
<b>僱員</b>											
總計	-	155,490,000	(115,490,000)	40,000,000	-	-	40,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至 02-09-2012	0.146	
	-	459,490,000	(371,490,000)	88,000,000	-	-	88,000,000				

\* 於二零零九年四月一日失效。

### 38. 購股權 (續)

#### (b) 新購股權計劃 (續)

- (1) 購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。
- (2) 購股權行使價須就資本化發行、供股、本公司股份拆細或合併或削減本公司股本作出調整。
- (3) 購股權數目及行使價已於公開發售完成後予以調整。截至二零零八年三月三十一日止年度內授出之購股權之公平值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用二項式購股權定價模式計算。於授出購股權日期模式採用之數據如下：

授出日期：	二零零七年八月二十八日
購股權總數：	459,490,000
購股權價值：	0.070891 港元(僱員)
	0.078000 港元(顧問)

估值因素	
—到期日	二零一二年九月二日
—無風險年利率*	4.4%
—於授出日期之股價	0.146 港元
—行使價	0.146 港元
—預期年期	5 年
—預期波幅	66%
—預期普通股息	無

\* 無風險利率從授出日期年期相若之香港外匯基金債券到期收益推算出來。

預期波幅採用本公司過去一年股價之歷史波幅釐定。模式中採用之預計期限已根據管理層之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及表現考慮因素之影響予以調整。

本集團就截至二零零九年三月三十一日止年度有關本公司授出之購股權並無確認以股份形式付款之開支(二零零八年：32,986,000 港元)。

於二零零九年三月三十一日，本公司根據新購股權計劃有 88,000,000 份購股權(二零零八年：88,000,000)尚未行使。根據本公司之現有資本結構，全面行使尚未行使之購股權，將導致本公司額外發行每股面值 0.1 港元之普通股 88,000,000 股。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 39. 分類為持作出售之資產及負債

於二零零八年十二月十日，本公司與上海方華實業發展有限公司訂立有條件買賣協議，內容有關以總代價約人民幣330,000,000元出售(i)國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「ICIM」)全部股權，(ii)長沙國中星城置業有限公司(「CIC」)38.9%股權及(iii)ICIM欠本公司之免息貸款(統稱為「出售」)。代價將以現金支付。ICIM及CIC主要於中國長沙從事市政、城市建設投資業務。出售之詳情載於本公司日期為二零零八年十二月十二日及二零零九年四月二十七日之公佈內。

分類為持作出售之資產及負債之主要類別如下：

	千港元
<b>分類為持作出售之出售類別之資產</b>	
租賃土地及土地使用權權益	42,760
物業、廠房及設備	243,249
其他非流動資產	106
供出售之發展中物業	490,805
其他應收賬款及預付款	28,784
現金及現金等值	276
	805,980
就出售而重新計算公平值並扣除成本(附註)	(216,300)
	589,680
<b>分類為持作出售之出售類別之負債</b>	
其他應付賬款	210,370

附註： 216,300,000港元之金額指就出售而重新計算公平值並扣除成本之虧損，其乃根據二零零九年三月三十一日ICIM及CIC之總資產淨值與人民幣330,000,000元約379,310,000港元之現金代價之間之差額計算。

#### 40. 已終止經營業務

於附註39所述之出售完成後，ICIM及CIC將不再為本公司之附屬公司，而由ICIM及CIC單獨經營之市政、城市建設投資業務將成為本集團之已終止經營業務。

本年度來自市政、城市建設投資業務之虧損呈列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	5	8
銷售成本	—	(3,564)
員工成本	(2,650)	(1,878)
攤銷及折舊	(1,079)	(1,208)
銷售費用	—	(9,961)
行政成本	(5,484)	(5,143)
發展中物業之減值虧損	(182,770)	—
財務成本	(4,589)	(4,960)
	(196,567)	(26,706)
就出售而重新計算公平值並扣除成本之虧損	(216,300)	—
本年度來自已終止經營業務之虧損	(412,867)	(26,706)
稅項	—	—
	(412,867)	(26,706)
每股虧損，基本及攤薄	(2.047 港仙)	(0.270 港仙)

市政、城市建設投資業務產生之現金流量淨額呈列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營運業務	53,473	109,785
投資業務	(132)	(83,095)
融資業務	(56,188)	(32,859)
	(2,847)	(6,169)

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 41. 收購附屬公司

截至二零零九年三月三十一日止年度

- (a) 於二零零九年一月，本集團完成收購黑龍集團。收購以現金支付。黑龍集團於收購日期可識別之資產及負債之公平值及於緊接收購前之相應賬面值如下：

	合併前被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	489	—	489
物業、廠房及設備	2,306	—	2,306
無形資產	287,455	273,198	560,653
其他金融資產	65,567	23,149	88,716
遞延稅項資產	76	—	76
存貨	2,874	—	2,874
貿易及其他應收賬款及預付款	189,848	—	189,848
現金及現金等值	14,715	—	14,715
貿易及其他應付賬款及已收訂金	(135,006)	—	(135,006)
應付稅項	(32,516)	—	(32,516)
銀行貸款	(130,909)	—	(130,909)
遞延稅項負債	(7,732)	(74,087)	(81,819)
	257,167	222,260	479,427
少數股東權益			(146,123)
商譽			387,557
代價			<u>720,861</u>
代價由以下方式支付：			
現金			708,012
收購直接應佔之交易成本			12,849
			<u>720,861</u>
收購產生之淨流出現金：			
已付現金代價			377,549
已付按金			330,463
收購直接應佔之交易成本			12,849
已收購現金及現金等值			(14,715)
			<u>706,146</u>

#### 41. 收購附屬公司(續)

##### 截至二零零九年三月三十一日止年度(續)

##### (a) (續)

截至二零零九年三月三十一日止年度收購之黑龍集團對本集團於收購日期至二零零九年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為20,073,000港元及6,361,000港元。

倘收購於年初進行，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額及虧損將分別為221,598,000港元及730,803,000港元。

##### 截至二零零八年三月三十一日止年度

- (b) 於二零零七年四月三十日，本公司進一步收購國中(天津)及其附屬公司(「國中(天津)集團」)4.67%股權。國中(天津)集團於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	合併前 被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	12,835	-	12,835
發展中物業	234,070	-	234,070
物業、廠房及設備	97,835	-	97,835
貿易應收賬款	2,343	-	2,343
按金、預付款項及其他應收款項	167,340	-	167,340
應收最終控股公司款項	201,518	-	201,518
應收同系附屬公司款項	35,517	-	35,517
現金及銀行結餘	43,092	-	43,092
其他應付款項	(60,546)	-	(60,546)
應付最終控股公司款項	(833)	-	(833)
應付同系附屬公司款項	(212,783)	-	(212,783)
借貸	(224,467)	-	(224,467)
遞延稅項負債	(114)	-	(114)
少數股東權益	(282,310)	-	(282,310)
	13,497	-	13,497
商譽			1,043
代價			14,540
由以下方式支付：			
現金			14,540
收購產生之淨流出現金：			
已付現金代價			14,540

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 41. 收購附屬公司(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度(續)

(b) (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之國中(天津)集團對本集團於收購日期至二零零八年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為40,170,000港元及5,346,000港元。

由於收購事項前國中(天津)集團之收入及業績對本集團並不重大，集團總收入及業績(即如收購事項已於二零零七年四月一日完成)並無披露，原因為資料不會提供額外價值。

(c) 於二零零七年六月十一日，本公司進一步收購財匯及其附屬公司(「財匯集團」)60%股權。財匯集團於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	合併前 被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	313,131	-	313,131
物業、廠房及設備	1,879	-	1,879
存貨	924	-	924
預付款項、按金及其他應收款項	11,085	-	11,085
現金及銀行結餘	62,279	-	62,279
應收同系附屬公司款項	62,989	-	62,989
其他應付款項	(8,908)	-	(8,908)
應付一間關連公司款項	(251,380)	-	(251,380)
	191,999	-	191,999
自本集團於聯營公司之權益重新分類			(76,800)
商譽			3,682
代價			118,881
由以下方式支付：			
可換股票據公平值			118,881
收購產生之淨流入現金：			
已收購現金及銀行結餘			62,279

#### 41. 收購附屬公司(續)

##### 截至二零零八年三月三十一日止年度(續)

(c) (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之財匯集團對本集團於收購日期至二零零八年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為13,040,000港元及35,559,000港元。

倘於年初進行收購事項，本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及虧損將分別為75,259,000港元及47,212,000港元。

- (d) 於二零零七年十月五日，本集團收購成信及其附屬公司(「成信集團」)100%股權。成信集團於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	合併前 被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	152,211	15,497	167,708
現金及銀行結餘	1,713	-	1,713
貿易應付賬款	(1,280)	-	(1,280)
其他應付賬款及應計費用	(702)	-	(702)
應付股東款項	(141,219)	-	(141,219)
遞延稅項負債	-	(3,874)	(3,874)
	10,723	11,623	22,346
商譽			3,435
代價			25,781
代價由以下方式支付：			
現金			167,000
股東貸款			(141,219)
			25,781
收購產生之淨流出現金：			
已付現金代價			167,000
已收購現金及銀行結餘			(1,713)
			165,287

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 41. 收購附屬公司(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度(續)

(d) (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之成信集團對本集團於收購日期至二零零八年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為1,824,000港元及8,708,000港元。

由於收購事項前成信集團之收入及業績對本集團並不重大，集團總收入及業績(即如收購事項已於二零零七年四月一日完成)並無披露，原因為資料不會提供額外價值。

(e) 於二零零八年三月十二日，本集團收購維安發展有限公司(「維安」)100%股權。

維安於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	賬面值 及公平值 千港元
已收購淨資產：	
預付款項及按金	1,291
於收購時之折扣	(443)
代價	848
由現金支付	848

於收購日期至二零零八年三月三十一日期間，維安並無對本集團之營業額及溢利帶來貢獻。

由於收購事項前維安之收入及業績對本集團並不重大，集團總收入及業績(即如收購事項已於二零零七年四月一日完成)並無披露，原因為資料不會提供額外價值。

#### 42. 出售附屬公司

於二零零七年四月二十七日，本公司出售國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(「國中愛華」)之93%股權，總代價為34,848,000港元，以現金償付。

於出售日期，國中愛華之資產淨值如下：

	千港元
聯營公司權益	1,010
物業、廠房及設備	886
按金、預付款項及其他應收賬款	18,971
現金及銀行結餘	3,427
應收最終控股公司款項	3,998
其他應付賬款及預計費用	(84)
少數股東權益	(1,720)
出售之淨資產	26,488
出售之收益	8,360
總代價	34,848
由以下方式支付：	
現金	34,848
出售產生之淨現金流入：	
已收現金代價	34,848
減：已出售之現金及銀行結餘	(3,427)
	31,421

截至二零零八年三月三十一日止年度內，上述附屬公司從事環保水務業務，並無為本集團貢獻任何營業額及溢利。

#### 43. 資本承擔

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂合約但未於綜合財務報表中撥備之資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備及 可供出售之發展中物業	109,087	110,375

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 44. 承擔

- (a) 於二零零九年及二零零八年三月三十一日，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租約付款承擔。本集團之租賃承擔如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	9,674	5,073
第二至第五年內	14,569	29,042
五年後	14,369	18,628
	<b>38,612</b>	52,743

租賃協議之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零九年三月三十一日，本集團已就預售物業向物業買家作出承擔，本集團將按物業買家之要求以物業原銷售價100%之價格購回該等物業。該等承擔為完成該等物業買賣協議日期後六年，總合約金額約為63,284,000港元(二零零八年：61,175,000港元)。

### 45. 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金付款承擔於下列時間到期：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,920	2,906
第二至第五年內	5,208	5,086
五年後	11,930	12,581
	<b>20,058</b>	20,573

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及於中國之土地使用權應付之租金。辦公室物業之租賃協議平均年期為三年，於中國之土地使用權之租賃協議年期則為二十年。

#### 45. 經營租賃承擔(續)

##### 本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入為18,211,000港元(二零零八年：18,107,000港元)。部分持有之物業有一至二年之租戶承諾。

於二零零九年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	9,647	9,341
第二至第五年內	14,342	20,627
第五年後	1,046	—
	<b>25,035</b>	<b>29,968</b>

#### 46. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例，為香港所有僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團所有香港僱員均須參加強積金計劃。強積金計劃包括法定及自願供款。本公司按合資格僱員有關總收入5%作出供款。截至二零零九年三月三十一日止年度，概無可用於扣減供款之被沒收供款(二零零八年：無)。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在收益表中支銷。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，並與本集團資產分開。除受制於法定規定之僱主供款外，本集團之僱主供款根據聘用年期按30%至100%不等之比例歸屬於僱員。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 47. 重大關連人士交易

除於該等綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於年內與關連方訂立以下之重大交易：

#### (a) 關連人士交易

- (i) 本集團向本公司一間關連公司支付利息約 56,000 港元 (二零零八年：5,295,000 港元)。
- (ii) 本集團從本公司一名董事收取租金收入約 540,000 港元 (二零零八年：540,000 港元)。
- (iii) 本集團與 Maxable International Enterprises Limited (一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃本公司董事張揚先生(「張先生」)之內弟婦)就收購中國管業的 29.52% 已發行股本訂立收購協議，代價為 296,000,000 港元。交易詳情已分別載於本公司日期為二零零七年十二月十八日及二零零八年五月十七日之公佈及通函。
- (iv) 本公司已與本公司董事張先生就有關股份認購及授出可換股票據認購權訂立認購協議。

根據該認購協議，本公司有條件同意 (i) 按股份認購價 (相當於每股認購股份 0.10 港元) 向張先生配發及發行認購股份 (合共 2,700,000,000 股新股) 及 (ii) 於完成股份認購後，按溢價 20,000,000 港元授出可換股票據認購權 (即可按初步轉換價認購首批可換股票據及第二批可換股票據之認購權)。

#### (b) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金 (包括支付予本公司之董事及高級人員之金額) 如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他短期利益	9,813	10,755
退休金計劃供款	463	660
以股份形式付款之開支	—	16,377
	10,276	27,792

董事酬金其他詳情載於綜合財務報表附註 10。

#### 48. 政府補助

年內，本集團已就黑龍集團於中國西安之業務間接收到政府補助金5,172,000港元。金額已計入本年度之其他收益。

#### 49. 財務風險管理

##### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結餘及現金及現金等值、應收貸款、以公平值計入收益表之金融資產、貿易及其他應付賬款、應付關連公司款項、銀行及其他借貸及衍生金融工具。該等金融工具之詳情及減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保已及時採取有效之適當措施。

##### 金融工具類別

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	441,232	384,604
以公平值計入收益表之金融資產	80	98
<b>金融負債</b>		
以公平值計入收益表之金融負債	—	22,736
攤銷成本	1,073,896	667,583

##### 財務風險因素

本集團承擔不同種類之財務風險：市場風險(包括外匯風險及定價風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流和公平值利率風險，均來自其經營及投資活動。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之未能預計因素，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之財資功能作為中央服務經營管理財務風險，並向本集團提供具成本效益之資金。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 49. 財務風險管理 (續)

#### 財務風險因素 (續)

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團於中國及香港兩地經營業務，而大部分交易以人民幣及港元列賬。因此，本集團承擔人民幣兌港元產生之外匯風險。

###### 敏感度分析

本集團主要承擔人民幣波動之影響。於二零零九年三月三十一日，倘港元兌人民幣升值或貶值5%，而所有其他可變因素保持不變，本集團之匯兌儲備將增加或減少約54,141,000港元(二零零八年：53,820,000港元)。

###### (ii) 定價風險

本集團承擔權益證券定價風險，原因為本集團持有之投資於綜合資產負債表分類為以公平值計入收益表之金融資產，於各結算日以公平值計量。本集團透過存置不同風險程度之投資組合管理定價風險。

###### 敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據於結算日面對之股本價格風險而釐定。

倘相關股本工具之價格上升或下跌5%，本集團之除稅前虧損將減少或增加約4,000港元(二零零八年：減少／增加約5,000港元)，主要來自以公平值計入收益表之金融資產之公平值變動。

##### (b) 信貸風險

倘交易方無法履行其就各已確認金融資產類別之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產於綜合資產負債表所列之賬面值。為減低信貸風險，本集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日均會審閱各個別貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

#### 49. 財務風險管理(續)

##### 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

由於交易方為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級之銀行，故流動資金的信貸風險有限。

##### (c) 流動資金風險

本集團透過存置足夠儲備及考慮取得銀行融資，支持本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要，管理流動資金風險。此外，本集團之管理層持續監察預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債之到期組合。

下表詳述本集團金融負債於結算日之餘下合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括採用合約利率計算之利息付款，或(如為浮動)根據加權平均實際利率)及本集團需要付款之最早日期：

	加權平均 實際利率	少於 一年 千港元	第一至 第五年內 千港元	多於 五年 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
<b>於二零零九年三月三十一日</b>						
<i>持續經營業務</i>						
貿易及其他應付賬款	-	295,977	39,458	4,252	339,687	339,687
銀行及其他借貸	12.73%	242,654	272,934	76,813	592,401	523,838
<i>已終止經營業務</i>						
其他應付賬款	-	210,370	-	-	210,370	210,370
		749,001	312,392	81,065	1,142,458	1,073,895
<b>於二零零八年三月三十一日</b>						
貿易及其他應付賬款	-	159,579	93,843	3,927	257,349	257,349
衍生金融工具	-	22,736	-	-	22,736	22,736
應付一間關連公司款項	6.0%	83,271	-	-	83,271	78,564
銀行及其他借貸	6.6%	107,166	140,446	63,874	311,486	299,988
		372,752	234,289	67,801	674,842	658,637

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 49. 財務風險管理(續)

#### 財務風險因素(續)

##### (d) 現金流和公平值利率風險

按可變利率計算之長期借貸使本集團承擔現金流利率風險，而按定息計算則使本集團承擔公平值利率風險。本集團以持續基準監察利率風險，並於有需要時調整借貸組合。

##### 敏感度分析

下文之敏感度分析根據於結算日就衍生及非衍生工具之利率承擔釐定。就可變利率借貸，分析假設負債於結算日之金額為全年未償還金額編製。其乃採用香港銀行同業拆息上升或下降50個基點計算，並相當於管理層對利率合理可能轉變之評估。

倘利率上升或下降50個基點，而所有其他可變因素保持不變，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約2,019,000港元(二零零八年：5,018,000港元)。這主要為本集團就其可變利率借貸承擔風險所致。

#### 公平值估計

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值乃分別參考市場所報買入賣出價釐定；及
- 金融資產及金融負債之公平值按折現現金流量分析或採用可觀察之現時市場交易所得之價格，根據公認價模式釐定。

本公司董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表記錄此等金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

#### 49. 財務風險管理(續)

##### 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障實體作為持續經營實體經營業務之能力，從而繼續盡量提高利益相關人士之回報。

本集團以經濟狀況轉變管理資本結構及對其作出調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整發行新股之數額或出售資產以削減債項。

本集團以資本負債比率(借貸除以總權益)監察其資本。此比率以借貸除以總權益計算。本集團旨在維持資本負債比率於合理水平。

於結算日之資本負債比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總借貸(附註33)	523,838	299,988
減：現金及現金等值	(34,259)	(30,193)
總權益	489,579	269,795
資本負債比率	28%	13%

#### 50. 主要附屬公司資料

本公司董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司之附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
國中(天津)水務 有限公司	中國	*人民幣 900,000,000元	100	—	環境保護
國中水務有限公司	英屬處女群島	10,000美元	—	100	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 50. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
黑龍江國中水務股份有限公司 <sup>##</sup> (黑龍江黑龍股份有限公司)	中國	*人民幣 327,225,000元	—	70.21	投資控股
漢中市國中自來水有限公司	中國	*人民幣 60,000,000元	—	70.21	供水
漢中市漢江供水實業有限責任公司	中國	*人民幣 5,026,000元	—	70.21	水配套建造
漢中市漢江水業發展有限責任公司	中國	*人民幣 910,000元	—	70.21	蒸餾水供應
西安航空科技產業園供排水有限公司	中國	*人民幣 40,000,000元	—	69.51	供水
青海雄越環保科技有限責任公司	中國	*人民幣 20,900,000元	—	66.70	污水處理
漢中市石門城市供水有限公司 <sup>#</sup>	中國	*人民幣 50,000,000元	—	80	供水
國中(秦皇島)污水處理有限公司 <sup>@</sup>	中國	*4,091,003美元	—	100	污水處理
國水(馬鞍山)污水處理有限公司 <sup>@</sup>	中國	*50,660,000	—	100	污水處理
國水(昌黎)污水處理有限公司 <sup>@</sup>	中國	*人民幣 26,000,000元	—	100	污水處理
財匯投資有限公司	英屬處女群島	100美元	100	—	投資控股
恒麗有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100	物業出租

50. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
上海國中俱樂部 有限公司#	中國	*769,210美元	—	100	提供會所 服務
成信國際有限公司	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
國新(中國)有限公司	香港	100	—	100	投資控股
北京龍堡物業管理 有限公司	中國	*人民幣 45,000,000元	—	100	物業管理
恆來投資有限公司	香港	100	100	—	物業出租
國中(長沙)體育新城投資 項目管理有限公司®	中國	*18,080,000美元	100	—	物業發展
長沙國中星城置業 有限公司#	中國	*人民幣 90,000,000元	38.89	61.11	物業發展
湖南泛星國際企業管理 有限公司®	中國	*人民幣 20,000,000元	—	100	物業管理
國中城市建設投資 有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100	—	投資控股
國中證券有限公司	香港	300,000,000	5	95	證券經紀
國中期貨有限公司	香港	8,500,000	30	70	期貨經紀
國中財務(香港)有限公司	香港	10,000	—	100	提供融資 服務
栢寧頓國際集團有限公司	香港	425,019,668	100	—	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 50. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
佳原貿易有限公司	香港	310,000,000	—	100	物業出租
國中企業服務有限公司	香港	10,000	100	—	管理服務

各附屬公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

- # 中外合資公司
- ® 外商獨資企業
- ## 上市股份有限公司

### 51. 結算日後事項

於二零零九年四月九日，本公司間接附屬公司黑龍(其股份在上海證券交易所(「上證所」)上市)獲上證所批准恢復黑龍股份在上證所買賣。黑龍之股份已於二零零九年四月十七日恢復買賣。

### 52. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零零九年五月二十九日獲董事會核准及授權刊發。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)
營業額	116,182	103,007	131,995	146,594	89,422
除稅前正常業務(虧損)/溢利	(365,869)	7,105	(7,734)	(83,698)	(30,269)
稅項支出	14,491	(21,120)	(9,073)	(9,150)	(1,100)
本年度持續經營業務之虧損	(351,378)	(14,015)	(16,807)	(92,848)	(31,369)
本年度已終止經營業務之虧損	(412,867)	(26,706)	-	-	-
本年度虧損	(764,245)	(40,721)	(16,807)	(92,848)	(31,369)
以下應佔：					
本公司普通權益持有人	(764,496)	(39,762)	(18,252)	(92,803)	(26,300)
少數股東權益	251	(959)	1,445	(45)	(5,069)
本年度虧損	(764,245)	(40,721)	(16,807)	(92,848)	(31,369)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)
資產總值	3,065,296	2,833,986	1,694,083	1,476,926	1,614,957
負債總額	(1,190,145)	(701,686)	(810,821)	(709,275)	(828,086)
少數股東權益	(155,686)	(9,312)	(25,488)	(22,872)	(25,449)
股東資金	1,719,465	2,122,988	857,774	744,779	761,422

## 主要物業概覽

### 投資物業

地點	用途	租賃期
香港灣仔 會議展覽中心西翼 會景閣27樓17室	出租住宅物業	長期租賃
中國北京市東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈 B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, 101, 102, 103, 104A, 104B, 105, 106, 107, 108, 109A, 109B, 110, 201, 202, 203A, 203B, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210A, 210B, 211, 212, 213, 214, 303B, 401, 412B, 416, 510A, 511, 517, 518, 526A, 607, 615, 616, 715, 722, 726B, 810A, 818, 825, 827, 819A, 910A, 912B, 916, 1005, 1010, 1003B, 1017, 1112B, 1116, 1126B, 1202, 402, 415, 523A, 516, 609, 801, 803A, 803B, 828, 903A, 912A, 1028, 1115, 1128, 1203B, 1023A, 1012B室	出租商務物業	中期租賃
中國上海市楊浦區 大連路1546號 裙房地下2層、地下1層、1層及2層	出租商務物業	中期租賃
中國漢中市 漢台區太白路中段道 北綜合樓12, 13, 14, 15房	出租商務物業	中期租賃

## 董事會

### 執行董事

榮文怡女士(主席)  
林長盛先生(副主席)  
朱勇軍先生(副主席)  
牧新明博士

### 獨立非執行董事

夏萍女士  
何耀瑜先生  
高明東先生  
傅濤博士

### 審核委員會

何耀瑜先生(主席)  
夏萍女士  
高明東先生  
傅濤博士

### 薪酬委員會

何耀瑜先生(主席)  
夏萍女士  
林長盛先生

### 公司秘書

劉志樂先生

### 香港主要辦事處

香港  
皇后大道中29號  
怡安華人行7樓701室

## 核數師

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
香港中環  
畢打街11號置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 律師

高蓋茨律師事務所  
香港中環金融街8號  
國際金融中心二期35樓

## 主要往來銀行

東亞銀行有限公司  
渣打銀行有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 股份代號

0202